

**JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DAN PROSES BALIK NAMA**

**(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR:
438/PDT.G/2023/PN.BKS)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu
(S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Nur Rahmahdona

NIM : 30302100255

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DAN PROSES BALIK NAMA**

**(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR:
438/PDT.G/2023/PN.BKS)**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amin Purnawan', is written above the printed name of the supervisor.

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN : 06-0612-6501

HALAMAN PENGESAHAN

JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT

AKTA TANAH DAN PROSES BALIK NAMA

(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 438/PDT.G/2023/PN.BKS)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Nur Rahmahdona

Nim : 30302100255

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua.

Dr. Arpangi, S.H. M.H

NIDN : 0611066805

Anggota

Anggota


Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H. M.Hum
NIDN : 0618076001


Dr. H. Amin Purnawan, S.H. Sp.N, M.Hum
NIDN : 0606126501



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN : 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Janganlah kamu bersikap lemah dan janganlah pula kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman.”

(Surat Ali Imran ayat 139)

“Dan bersabarlah. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.”

(Surat Al-Anfal ayat 46)



PERSEMBAHAN:

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

Keluarga tercinta yaitu bapak, ibu, adek dan kakak yang penulis banggakan

Almameter Fakultas Hukum UNISSULA

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nur Rahmahdona

Nim : 30302100255

Program studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PROSES BALIK NAMA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 438/PDT.G/2023/PN.BKS)" benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditujuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2024

Yang Menyatakan



Nur Rahmahdona
NIM : 30302100255

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nur Rahmahdona

Nim : 30302100255

Program studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

“JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PROSES BALIK NAMA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 438/PDT.G/2023/PN.BKS)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik universitas islam sultan agung serta memberikan hak bebas royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangakalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak universitas islam sultan agung.

Semarang, 2024

Yang Menyatakan



Nur Rahmahdona
NIM : 30302100255

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji Dan Syukur Penulis Panjatkan Atas Kehadirat Allah Swt Karna Telah Memberikan Berkah Rahmat Dan Hidayatnya, Sehingga Penulis Dapat Menyelesaikan Skripsi Dengan Judul “Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Proses Balik Nama (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 438/Pdt.G/2023/Pn.Bks)”. Penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum Pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

selama dalam proses penyusunan penulisan skripsi ini penulis mendapat bantuan, dukungan dan arahan dari berbagai pihak, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua saya karna telah memberikan dukungan, kasih sayang, arahan kepada penulis serta selalu mendoakan dan mendukung setiap usaha penulis untuk mewujudkan cita-citanya. kakak dan adik penulis yang sudah memberikan arahan dan semangat kepada penulis. penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H Gunarto, S.H., Akt., M.Hum., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Hj. Widayati , S.H., M.H., Wakil Dekan I Dan Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Dr. Muhammad Ngazis, M S.H., M.H., Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S-1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang

5. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., Dan Dini Amalia Fitri, S.H., M.H., Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S-I) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., M.H., Sp.N., M.Hum., Selaku Dosen Pembimbing Yang Telah Mengorbankan Waktu, Energi, Dan Pengetahuannya Untuk Membimbing Dan Mendampingi Penulis Dalam Penulisan Skripsi Hingga Selesai.
7. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., Selaku Dosen Wali Yang Telah Memberikan Arahan Kepada Penulis Selama Menjalani Masa Studi Diperguruan Tinggi
8. Bapak Dan Ibu Dosen Yang Telah Memberikan Ilmu Pengetahuan Selama Masa Kuliah Sampai Penyelesaian Studi Difakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf Dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Yang Telah Memberikan Pelayanan Yang Baik.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan oleh tua dan saudara kepada penulis serta dilimpahi dengan rahmat dan kasih sayangnya. Penulis dengan tulus mengharapkan kritik dan masukan untuk meningkatkan perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi memberikan manfaat baik bagi penulis maupun pembaca.

Semarang, 2024

penulis

Nur Rahmahdona
NIM : 30302100255

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	20
1. Dasar hukum pendaftaran tanah.....	20
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	22
3. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
4. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	27
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	29
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	32
1. Pengertian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	32
2. Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab Ppat.....	33
3. Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
4. Balik Nama Serifikat Tanah.....	42
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam.....	44
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	46
A. Proses Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Proses Balik Nama.....	46
B. Penyelesaian Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap Khususnya Dalam Perkara Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks	64
BAB IV PENUTUP	70
A. kesimpulan.....	70

B. saran.....	71
Daftar Pustaka.....	72



ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya peralihan hak atas tanah, sehingga dalam proses jual beli dibutuhkan suatu akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berguna sebagai syarat dapat dilakukannya proses peralihan hak atas tanah. Dalam kenyataan masih banyak jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, beberapa masyarakat belum memahami akan pentingnya untuk pendaftaran tanah. Tujuan penelitian permasalahan untuk mengetahui tentang status hukum jika tanah tersebut tidak didaftarkan dipejabat pembuat akta tanah dan juga untuk mengetahui status jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan proses balik nama. Dan juga untuk memperoleh pengetahuan tentang jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif, metode ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta data-data lain yang diperoleh dari penelitian pustaka. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan proses balik nama nya serta penyelesaian untuk jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Untuk penyelesaian atas permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dapat memiliki kekuatan hukum dengan cara mengajukan permohonan pengesahan ke pengadilan negeri sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah kantor pertanahan mencatat peralihan hak atas tanah kedalam sertifikat. Untuk mempermudah proses balik nama di kantor pertanahan setempat, dapat diselesaikan dengan jalur litigasi guna memperoleh izin dan kuasa bertindak atas nama penjual dan bertindak atas dirinya sendiri. Hasil penelitian ini bahwa hakim mengabulkan gugatan dari pihak pengugat dan menyatakan bahwa pengugat satu satu nya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya. Hasil penelitian ini bahwa hakim mengabulkan gugatan dari pihak pengugat dan menyatakan bahwa pengugat satu satu nya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, PPAT, Balik Nama dan Penyelesaian.

ABSTRACT

Buying and selling land is a legal act that results in the transfer of rights over land, so in the process of buying and selling, a deed made by the land deed making office (PPAT) is needed which is useful as a condition for the process of transferring rights over land. In reality, there are still many land sales that are not done in front of PPAT, some communities have not yet understood the importance of land registration. The purpose of researching the problem is to find out about the legal status if the land is not registered at the land deed maker's office and also to find out the status of the sale and purchase of land that is not done in front of the land deed maker's office and the process of returning the name. And also to gain knowledge about the sale and purchase of land that is not done in front of the land deed maker's office (PPAT).

The method used in this research is normative juridical research methods. This method uses primary legal materials and secondary legal materials as well as other data obtained from library research. The problem raised in this research is that land sales and purchases are not carried out in the presence of a land deed official (PPAT) and the process of changing names and settlements for land sales and purchases carried out without a PPAT deed can have permanent legal force.

For the settlement of land sale and purchase problems that are not carried out before a land deed official (PPAT) can have legal force by submitting an application for ratification to the district court as a requirement to register the transfer of land rights, the land office records the transfer of land rights into the certificate. To facilitate the process of changing the name at the local land office, it can be resolved through litigation to obtain permission and power to act on behalf of the seller and act on his own behalf. The results of this study are that the judge granted the lawsuit from the plaintiff and stated that the plaintiff was the only legitimate owner of a plot of land and the building thereon. The results of this study are that the judge granted the lawsuit from the plaintiff and stated that the plaintiff was the only legitimate owner of a plot of land and the building thereon.

key words: land buying and selling, land acquisition and settlement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli tanah idealnya dilaksanakan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didukung oleh dokumen resmi berupa akta yang disusun oleh PPAT, sehingga proses pengalihan nama kepemilikan dapat berjalan lebih mudah. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan rumah dan tanah sebagaimana Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Pasal 36 dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alinea kedua menegaskan bahwa ada suatu keinginan untuk mewujudkan negara yang adil dan Makmur, yang untuk pelaksanaannya kemudian diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyebutkan: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Salah satu Upaya dalam mewujudkan negara kesejahteraan adalah mendayagunakan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya terutama tanah sebagai permukaan bumi yang merupakan salah satu sumber kehidupan dan kemakmuran rakyat. Tanah yang merupakan permukaan bumi harus diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga kelestarian system kehidupan

berbangsa dan bernegara, dan amanat konstitusi adalah politik pertanahan dan kebijakan pertanahan diarahkan untuk mewujudkan tanah sebagai sumber untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, yang meliputi penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah.¹ Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia sang pencipta yang merupakan salah satu sumber utama kelangsungan hidup dan penghidupan seluruh rakyat. Bangsa Indonesia berfalsafah bahwa tanah dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dibagi secara adil dan merata. Karna tanah akan diusahakan atau digunakan untuk pemenuhan kebutuhan yang nyata maka penyediaan, peruntukkan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur. Tujuannya, sebagaimana berbagai pengaturan lain, adalah menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum bagi rakyat dalam konteks mendukung Pembangunan yang berkelanjutan tanpa mengabaikan prinsip kelestarian lingkungan.²

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas berdimensi dua yakni ukuran panjang dan lebar.³ Tanah itu diberi oleh UUPA pada seseorang dengan hak milik, harus digunakan dan dimanfaatkan. Pemberian dan penguasaan tanah melalui hak-hak itu tidak akan berarti bila penggunaan tanah dibatasi pada permukaan bumi, namun dapat mencakup berbagai tujuan, termasuk pemanfaatan

¹ Anita D.A. Kolopaking, 2013, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, P.T.Alumni, Bandung, hlm. 1-2.

² Elza Syarif, 2014, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, PT Gramedia, Jakarta, hlm. 1.

³ Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet IV, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 18.

sebagian lapisan bawah tanah, air yang ada di atasnya, serta ruang udara di sekitarnya. Hak-hak atas tanah memiliki sesuatu yang amat berarti bagi hidup manusia pada saat ini, makin banyak penduduknya akan bertambah penting kedudukan hak-hak atas tanah itu.⁴ Tanah yang ada bisa Warga Negara Indonesia miliki dapat berstatus sebagai tanah negara, tanah ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak. Selain itu, banyak tanah-tanah yang tersedia selain dapat dimiliki Warga Negara Indonesia sebagai individu dapat juga dimiliki oleh badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yaitu Bank-bank Negara, Koperasi Pertanian, Badan Keagamaan dan Badan-badan Sosial.⁵

hak-hak kebendaan yang dapat melekat pada sesuatu yang tidak berpindah seperti benda atau tanah antara lain berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak tanggungan. kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus adanya bukti, pembuktian bahwa benar memiliki hak atas tanah maka pembuktian dapat dilakukan dengan berbagai jenis alat bukti, namun sertifikat tanah merupakan bukti paling kuat yang menunjukkan kepemilikan tanah secara sah.⁶ agar dapat memperoleh sertifikat tanah, hak atas tanah tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu di kantor pertanahan. Hak milik disebutkan dalam pasal 20 uupa, sebagaimana hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

⁴ Sihombing, 2019, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 25.

⁵ Arie S. Hutagalung, 2003, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 27.

⁶ Andy Hartanto, 2018, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hlm. 82.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dapat mempunyai hak milik hanyalah warganegara Indonesia. Dalam UUPA, istilah “jual beli” secara spesifik hanya muncul dalam Pasal 26, yang membahas jual beli hak atas tanah. Pada pasal-pasal lainnya, istilah tersebut tidak disebutkan secara eksplisit, melainkan menggunakan kata “dialihkan.” Pengalihan ini merujuk pada tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun hibah wasiat.⁷

Dengan demikian, meskipun pasal tersebut menggunakan istilah “dialihkan,” salah satu bentuknya adalah proses hukum untuk menjual hak atas tanah. Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah tindakan pemindahan hak yang memiliki sifat tunai, nyata, dan jelas. Sifat tunai menunjukkan bahwa pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan. Sedangkan sifat nyata berarti jual beli tidak dianggap sah hanya dengan pernyataan lisan saja, melainkan harus diwujudkan dalam tindakan konkret.⁸ Sedari diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilaksanakan bagi para pihak di depan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilaksanakannya jual beli di depan PPAT, terpenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) dalam hal ini dinyatakan sudah berlangsung pemindahan hak dari penjual ke pembeli dan di sertai pembayaran harganya apabila Akta Jual Beli

⁷ Andrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet II, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 76.

⁸ *Ibid*

yang di tandatangi dari pihak yang terkait sudah sesuai syarat tunai serta melihatkan bahwasannya secara riil atau nyata pelaksanaan hukum jual beli berkaitan sudah dilakukan. oleh karena itu akta tersebut berfungsi sebagai bukti sah bahwa proses pemindahan hak secara hukum telah dilakukan sepenuhnya, termasuk penyelesaian pembayaran, dan tindakan hukum yang dilaksanakan merupakan bentuk pengalihan hak secara resmi, sehingga akta itu dapat menjadi bukti bahwasannya penerima hak atau pembeli telah selaku dengan yang memegang hak sekarang.⁹

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap proses pengalihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, termasuk melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan modal dalam perusahaan, atau bentuk pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Pada proses jual beli hak atas tanah, pembeli harus memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak memiliki tanah tersebut, sedangkan penjual harus memenuhi syarat sebagai pihak yang berwenang mengalihkan hak atas tanah.¹⁰ Pembuatan akta jual beli tanah wajib dilakukan dengan melibatkan semua pihak yang terlibat dalam transaksi hukum tersebut, disertai kehadiran minimal dua saksi yang memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi dalam transaksi hukum.¹¹ Sejak diberlakukannya

⁹ *Ibid*, hlm.76-77.

¹⁰ Boedi Harsono, *Op Cit.*, hlm. 82.

¹¹ Andrian Sutedi, *Op Cit*, hlm. 81.

Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian jual beli tanah bukan lagi sekadar perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara, melainkan sebuah tindakan hukum yang bersifat pemindahan hak secara tunai. Sifat tunai berarti bahwa proses pengalihan hak dan pelunasan pembayaran dilakukan pada waktu yang sama, dengan pembayaran yang bisa dilakukan secara kontan atau sebagian, sementara sisa pembayaran yang belum dilunasi dianggap sebagai utang piutang.¹² Selanjutnya, ketentuan ini diatur dalam peraturan pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan tersebut mewajibkan bahwa transaksi jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang disusun oleh PPAT dan dilakukan di hadapan PPAT. Pasal 1 mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, teratur, dan berkesinambungan. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, terkait dengan bidang tanah dan satuan rumah susun. Pendaftaran ini juga mencakup pemberian surat tanda bukti hak untuk tanah yang sudah memiliki hak serta hak milik atas satuan rumah susun, beserta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan melalui

¹² Soerjono Soekanto, 2020, Hukum Adat Indonesia, Cet 16, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 211.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, proses pendaftaran jual beli tanah hanya dapat dilakukan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti. Jika transaksi jual beli dilakukan tanpa akta PPAT, maka pihak tersebut tidak akan memperoleh sertifikat atas tanah yang dibeli.

Sertifikat adalah bukti resmi yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat terkait dengan data fisik serta data yuridis suatu properti.¹³ Pasal 1 angka 24 menjelaskan bahwa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan seorang pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun berbagai akta yang berkaitan dengan tanah, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta-akta tersebut mencakup dokumen tentang pemindahan hak, pembebanan hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, serta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum sendiri adalah individu yang ditunjuk oleh lembaga berwenang untuk memberikan layanan kepada masyarakat dalam bidang tertentu.

Adapun kewenangan membuat akta-akta berkaitan dengan pelayanan pertanahan, sebagai yang dinyatakan dalam pasal 15 ayat (2) huruf f, adalah akta-akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum di bidang pertanahan, selain perbuatan-perbuatan hukum di bidang pertanahan.¹⁴ Perlu penjelasan lebih mendalam mengenai akta jual beli yang disusun tanpa kehadiran PPAT, sedangkan dalam masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli di bawah tangan. Hal tersebut disebabkan

¹³ Boedi Harsono, *Op Cit.*, hlm. 478.

¹⁴ *Ibid*

karna beberapa faktor sering dilakukannya pembelian hak atas tanah yang tidak sekaligus dilaksanakan di depan PPAT. Sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.

Akta yang disusun oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti sah jika terjadi sengketa di kemudian hari, membuktikan bahwa transaksi jual beli telah dilakukan. Selain itu, akta tersebut juga digunakan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak di Kantor Pertanahan Nasional agar perubahan tersebut dapat dicatatkan pada sertifikat tanah. Dengan demikian, transaksi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.

Hal ini berfungsi sebagai bukti bahwa transaksi jual beli tersebut telah terjadi, yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli yang disusun oleh PPAT. Setelah itu, prosesnya dilanjutkan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan yang berwenang sesuai dengan lokasi tanah tersebut. Selain itu untuk proses balik nama pada sertifikat juga wajib dilaksanakan di hadapan PPAT. “Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, di terbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang- undang.”¹⁵ Masih sering dijumpai dalam masyarakat, transaksi jual beli tanah yang terjadi antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan PPAT, yang mengakibatkan berbagai masalah terkait status kepemilikan tanah, termasuk hak

¹⁵ Andrian Sutedi, *Op Cit*, hlm. 142

milik. Jual beli yang dilakukan secara pribadi berdasarkan kepercayaan, baru akan tercatat secara resmi ketika akta jual belinya dibuat dan proses balik namanya pada kantor pertanahan setempat tetapi penjual sudah meninggal dunia atau keberadaan serta alamatnya tidak dapat diketahui lagi, seperti yang terjadi dalam kasus di Bekasi dengan perkara Nomor 438/Pdt.G/2023/PN.Bks. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis berkeinginan untuk mengangkat isu ini menjadi topik penelitian yang berjudul dan proses balik nama (studi putusan pengadilan negeri nomor 438/Pdt.G/2023/PN.Bks)”.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang ada dilatar belakang adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan proses balik namanya.
2. Bagaimanakah penyelesaian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang tetap khususnya dalam perkara nomor 438/Pdt.G/2023/PN.Bks

C. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui status jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan proses balik nama
2. Untuk mengetahui tentang status hukum jika tanah tersebut tidak didaftarkan di pejabat pembuat akta tanah

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian terdiri atas 2 bagian yaitu secara teoritis dan maupun secara praktis.

1. Secara teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan positif mengenai hukum khususnya hukum perdata tentang jual beli tanah yang tidak dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan proses balik nama kepada pembaca dan juga penulis.
- b. Dengan adanya penelitian ini semoga dapat membantu para pembaca dalam memahami jual beli tanah dan pentingnya pendaftaran tanah serta bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah.

2. Secara praktis

- a. Dapat menambah wawasan memberikan pemahaman dan juga ilmu kepada pembaca terkait jual beli tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat membantu Masyarakat dalam memahami jual beli tanah yang baik dan benar.

E. Terminologi

1. Jual beli, Menurut R. Subekti dalam bukunya, jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan kepemilikan suatu barang, sementara pihak pembeli berjanji untuk

membayar sejumlah uang sebagai kompensasi atas perolehan hak milik tersebut.¹⁶

2. Tanah, Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga Sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan Sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.¹⁷
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
4. Pendaftaran Tanah, Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian aktivitas yang diselenggarakan oleh pemerintah secara berkesinambungan, sistematis, dan teratur. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data

¹⁶ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adya Bakti, Bandung, hlm. 1

¹⁷ *Ibid*, hlm. 262

fisik serta data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, yang berkaitan dengan bidang tanah dan satuan rumah susun. Proses ini juga mencakup penerbitan dokumen sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang telah terdaftar, termasuk hak milik atas satuan rumah susun serta berbagai hak lain yang menjadi beban atas tanah tersebut.

5. Sertifikat, sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga timbul rasa aman atas tanah yang ia kuasai.¹⁸
6. Peralihan hak atas tanah adalah salah satu perbuatan hukum yang dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain apabila pemilik hak atas tanah menghendaki atau dengan sengaja memberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima kuasa, sebagaimana tertulis yang ada dalam surat kuasa.¹⁹

F. Metode penelitian

1. Metode pendekatan

Penelitian hukum ini mengaplikasikan metode yuridis normatif, yang berfokus pada analisis norma hukum dengan tujuan untuk mengungkapkan

¹⁸ Hartana & Kadek Diah Karuni, 2022, Kajian Keabsahan Jual Beli Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10, No. 3, hlm 307.

¹⁹ Nurlaili Azizah Rahmadhani Dan Edy Wahjuningati, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, Vol 13 Nomor 1, hlm 61.

kebenaran berdasarkan logika ilmiah dari perspektif normatifnya.²⁰ Metode ini dipilih untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu mengenai transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan proses perubahan nama kepemilikan.

2. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif, di mana penulis melakukan analisis terhadap data yang ada dalam penelitian deskriptif tersebut dan kemudian menguraikan mengenai hasil penelitian sesuai dengan permasalahan yang diambil oleh peneliti, dan diharapkan dari penulisan ini dapat menghasilkan Gambaran secara terperinci dan sistematis dalam penelitian ini ditulis dengan menggunakan spesifikasi penelitian untuk diterapkan secara in concreto guna menyelesaikan suatu perkara tertentu dan dimanakah bunyi peraturan hukum tersebut dapat ditemukan kedalam penelitian hukum.²¹

3. Jenis dan sumber data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi:

- a. Bahan hukum primer, Bahan hukum primer mempunyai kekuatan mengikat, yang berupa peraturan perundang-undangan indonesia yang

²⁰ Johny Ibrahim, 2019, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet.4, Bayumedia, Malang, hlm 47.

²¹ Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta, hlm 26.

berhubungan dengan penelitian dan penulisan skripsi ini,²² diantaranya sebagai berikut:

- 1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
 - 2) peraturan menteri agraria nomor 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya, hak pengelolaan bisa diberikan kepada badan hukum publik.
 - 3) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
 - 4) kitab undang-undang hukum perdata
 - 5) putusan pengadilan negeri nomor 438/Pdt.G/2023/PN.BKS
- b. Bahan hukum sekunder, Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang diperlukan untuk memperoleh data primer. Sumber data sekunder dapat berupa buku, artikel, jurnal, hasil penelitian dan akses internet.
- c. Bahan hukum tersier, Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang berfungsi memberikan penjelasan atau panduan terkait sumber hukum primer dan sekunder, contohnya seperti kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan ensiklopedia.

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2019, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 19, Raja Grafindo, Jakarta, hlm 12.

4. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan. Penelitian ini merupakan studi kepustakaan yang bertujuan untuk memperoleh informasi dengan cara mencari, mencatat, merangkum, mempelajari dan mengutip data-data yang dibutuhkan dari tiga dokumen hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta prosedur pengalihan nama pemilik tanah.

5. Metode analisis data

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yang melibatkan penghubungan antara data yang terkumpul dalam bentuk kalimat yang jelas dan sesuai kaidah. Selanjutnya, kesimpulan ditarik untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

G. Sistematika penulisan

Sistematika penulisan ini tertuju pada buku pedoman penulisan hukum (skripsi) fakultas hukum universitas islam sultan agung semarang, adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam pendahuluan ini terdapat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian,

terminologi, metode penelitian dan sistematika penelitian sebagai pengantar untuk menuju permasalahan yang akan diteliti.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdapat tinjauan Pustaka ini membahas tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan tinjauan umum tentang jual beli tanah dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis membahas informasi dan jawaban atas berbagai rumusan masalah yang disebutkan diatas pada bab 1 dan seluruh hasil data penelitian yang dikumpulkan penulis dalam bab ini. Mencapai hasil yang baik dan bisa menjawab semua permasalahan yang ada.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi penutup ini berisi tentang Kesimpulan dan saran, Kesimpulan berisi mengenai hal-hal yang dapat disimpulkan oleh penulis berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya. Terdapat saran dari penulis terhadap penelitian permasalahan yang ditulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah menjadi sesuatu yang sangat penting dan berarti untuk kehidupan manusia saat sekarang dan masa mendatang, sehingga perlu adanya aturan hukum yang jelas untuk mengatur dan melindungi masyarakat terkait dengan persoalan pertanahan. Aturan hukum tersebut sangat diperlukan, supaya persoalan yang muncul terkait pertanahan dapat diatasi dengan adil dan tidak merugikan bagi masyarakat. Tanah dalam suatu Negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, tanpa mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau Negara selaku penguasa hak secara umum.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada undang-undang dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum didalam pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kewenangan tersebut dilaksanakan Negara yang mempunyai fungsi sebagai badan penguasa dan yang memiliki otorisasi kekuasaan untuk seluruh rakyat Indonesia.²³ Dalam konteks hukum tanah, istilah “tanah” digunakan dalam makna yuridis sesuai dengan definisi resmi yang ditetapkan oleh UUPA. Pada Pasal 4 disebutkan bahwa, berdasarkan hak penguasaan oleh Negara, berbagai jenis hak atas

²³ Muchamad Satria Endriana Dan Widhi Handoko, 2022, Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang, *Notarius*, Vol. 15, Nomor. 1, hlm 205.

permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwasannya tanah pada konteks hukum merujuk pada permukaan bumi (ayat 1).

Sementara itu, hak atas tanah merupakan hak yang melekat pada sebagian permukaan bumi yang memiliki batasan dua dimensi, yakni panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada individu beserta hak-hak yang diatur dalam UUPA, yang bertujuan untuk dipergunakan atau dimanfaatkan. Pemberian dan kepemilikan tanah beserta hak-hak tersebut akan kehilangan maknanya jika penggunaannya hanya dibatasi pada permukaan bumi itu saja.

Oleh karna itu, dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Lapisan terluar dari permukaan bumi.
2. Kondisi atau karakteristik bumi di wilayah tertentu.
3. Area permukaan bumi yang telah ditentukan batas-batasnya.
4. Material alami yang berasal dari bumi, seperti pasir, batu cadas, napal, dan lainnya.²⁴

²⁴ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cet XII, Djambatan, Jakarta, hlm 18-19.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Berkaitan dengan tujuan yang ketiga diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 undang-undang UUPA diatur tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah. Menurut Muchsin dkk., usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* (pendaftaran tanah yang berorientasi pada jaminan kepastian hukum) dan melaksanakan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria lama menurut hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional yang baru (UUPA).

Pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 UUPA, sedangkan mengenai konversi diatur dalam diktum kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi. Pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:

- a. Guna mewujudkan kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan program pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

- b. Menurut ayat 1 pasal ini, pendaftaran mencakup beberapa hal sebagai berikut:
- 1) Pengukuran, pembuatan peta, dan pencatatan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah serta pemindahan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah.
- c. Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan mempertimbangkan kondisi negara dan masyarakat, kebutuhan untuk mobilitas sosial-ekonomi, serta kelayakan pelaksanaannya, berdasarkan pertimbangan dari Menteri Agraria.
- d. Peraturan Pemerintah mengatur biaya yang terkait dengan pendaftaran sebagaimana disebutkan dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa biaya tersebut tidak dikenakan kepada masyarakat yang tidak mampu.

Mengenai pendaftaran tanah dilakukan untuk memastikan adanya kepastian hukum, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai implementasi dari Hak Menguasai Negara (HMN), UUPA mewajibkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.

Selain itu, pemegang hak atas tanah juga diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang menjadi haknya.²⁵

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah (peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997) pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah ini mendefinisikan pendaftaran tanah berikut ini:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dari definisi itu, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah yang berada di wilayah republik Indonesia jelas kepemilikannya Dan tidak menjadi tanah telantar juga tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan ha katas tanah.²⁶ Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Kegiatan pendataan fisik hak terdaftar dapat dilakukan oleh pihak swasta,

²⁵ Desi Apriani dan Arifin Bur, 2021, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 5, No 2, Hlm 223-224.

²⁶ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet I, Visimedia, Jakarta, hlm 22,

selama hasilnya telah diperiksa dan disahkan oleh petugas pendaftaran yang memiliki kewenangan, karena data tersebut akan berfungsi sebagai bukti. Istilah "rangkaiian kegiatan" merujuk pada proses yang, setelah dimulai, akan berlangsung secara terus menerus tanpa henti, artinya setelah mengumpulkan data akan selalu memelihara dan selalu menyesuaikan diri dengan perubahan-perubahan yang akan datang hingga konsisten dan termutakhirkan. Yang dimaksud dengan "secara teratur" adalah setiap aktivitas wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena hasilnya akan digunakan sebagai alat bukti berdasarkan aturan yang ditetapkan.²⁷

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan keteraturan administrasi, menegakkan ketertiban hukum, dan memastikan kepastian hukum bagi warga negara Indonesia yang memiliki tanah. Proses pendaftaran tanah pertama kali akan menghasilkan sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah pertama kali merujuk pada proses pendaftaran untuk tanah yang belum terdaftar, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Untuk mendukung perkembangan nasional secara lebih optimal dan menjamin kepastian hukum di sektor pertanahan, diperlukan langkah-langkah

²⁷ I Ketut Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.24

untuk menyempurnakan aturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Upaya penyempurnaan pendaftaran tanah tersebut dapat dilihat dari asas-asas yang menjadi ruh dalam pengaturan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut Supriadi, asas adalah prinsip dasar yang menjadi landasan terjadinya suatu hal dan berfungsi sebagai pijakan utama dalam suatu aktivitas.²⁸ Oleh sebab itu dalam pendaftaran tanah terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar sebagai rujukan dalam melakukan pendaftaran tanah, yaitu:²⁹

- a. Asas Sederhana, pendaftaran tanah adalah agar para pemangku kepentingan, terutama pemegang hak atas tanah, dengan mudah memahami aturan dan prosedur dasarnya.
- b. Asas Aman, pendaftaran tanah bertujuan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilakukan dengan sungguh-sungguh, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang mendukung kepentingan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.
- c. Asas Terjangkau, Asas pendaftaran tanah yang terjangkau bertujuan agar terjangkau oleh masyarakat yang membutuhkan, terutama mengingat kebutuhan dan kemampuan kelompok ekonomi yang kurang mampu. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus terjangkau oleh semua pihak yang membutuhkan.

²⁸ Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 164

²⁹ Reko Dwi Salfutra, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 147-148

- d. Asas Mutakhir, Asas terbaru pendaftaran tanah berarti kelengkapan pelaksanaannya dan kesinambungan pemeliharaan data. Data yang tersedia harus menunjukkan status saat ini. Oleh karena itu, perlu untuk mematuhi kewajiban untuk mendaftarkan dan mencatat perubahan di masa mendatang.
- e. Asas terbuka, pendaftaran tanah adalah untuk memastikan bahwa data tanah yang disimpan oleh Badan Pertanahan Nasional selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di tempat, sehingga setiap saat dapat diperoleh informasi data yang benar kepada masyarakat.

Asas-asas dalam pendaftaran tanah tersebut di atas harus pula diselaraskan dengan tujuan yang ingin dicapai dari pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu:³⁰

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak pendaftaran lainnya, sehingga dengan mudah ia dapat membuktikan bahwa ia adalah pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah yang bersangkutan akan memperoleh sertifikat hak atas tanah.³¹
- b. Memberikan informasi kepada para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum atas kavling dan unit

³⁰ *Ibid*, hlm. 148-149

³¹ Suardi, 2018, *Hukum Agraria*, IBLAM, Jakarta, hlm. 144

rumah susun yang terdaftar. Untuk menjalankan fungsi informasi secara penuh, data fisik dan data hukum bidang dan satuan tanah yang terdaftar dibuka untuk umum.

- c. Terwujudnya tata kelola lahan yang tertib. Artinya setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan pencabutan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, harus didaftarkan.

Berdasarkan tujuan dari pendaftaran tanah, dipahami bahwa secara umum, pendaftaran tanah bertujuan guna mengumpulkan serta menyediakannya informasi yang menyeluruh tentang setiap bidang tanah. Selain itu, dengan di laksanakannya pendaftaran tanah ini juga di rencanakan akan di buatkan tempat pendataan mengenai tanah, sehingga pihak-pihak yang memiliki kepentingan, termasuk pemerintah, diharapkan informasi yang dibutuhkan untuk menjalankan aktivitas hukum terkait bidang tanah atau satuan rumah susun yang telah terdaftar dapat diakses dengan mudah.

Pendaftaran tanah yang dilakukan secara akurat menjadi landasan penting dalam mewujudkan tertib administrasi di sektor pertanahan.³² Sejalan dengan hal tersebut, menurut Sahnun, tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk kepentingan sosial ekonomi, tetapi juga untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat *rech cadaster*, memastikan hak individu, serta

³² *Ibid*, hlm. 149

memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang memperoleh tanah dengan niat baik.³³

4. Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran bidang tanah berfungsi sebagai sarana bagi pemerintah untuk memperoleh data terkait bidang tanah dan unit rumah susun yang telah terdaftar (Esdarwati, 2021). Informasi ini juga mencakup besaran pajak yang harus dibayarkan untuk setiap bidang tanah. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diharapkan manfaatnya dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah. Sistem pendaftaran tanah berdasarkan peraturan tersebut memberikan sejumlah kegunaan, antara lain:

a. Manfaat bagi masyarakat

- 1) Sistem tersebut memberikan rasa aman bagi pemilik tanah karena dapat mengurangi kekhawatiran akan kemungkinan adanya gugatan.
- 2) Melalui proses ini, masyarakat dapat dengan mudah memperoleh hak kepemilikan atas tanah, karena kegiatan yang dilakukan menghasilkan alat bukti kepemilikan yang sah.
- 3) Bukti sertifikat tanah terbukti dapat digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman, yang pada akhirnya meningkatkan kondisi ekonomi masyarakat.

³³ Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenadamedia Froup, Jakarta, hlm. 106

4) Kepemilikan sertifikat tanah juga mempermudah masyarakat dalam mengurus proses pengalihan hak atas tanah.

b. Manfaat bagi pemerintah

1) Masyarakat dapat lebih mudah mendapatkan kepemilikan atas tanah mereka, yang berpotensi meningkatkan jumlah permohonan pendaftaran tanah. Hal ini mendukung upaya pemerintah untuk merealisasikan pendaftaran seluruh bidang tanah. Dengan demikian, tujuan UUPA untuk menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah dapat tercapai secara efektif.

2) Masalah tanah yang sering menjadi sumber konflik dapat diminimalkan. Sengketa tanah, yang kerap muncul akibat ketidakjelasan pemegang hak sebenarnya, dapat dihindari dengan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

3) Sertifikat tanah bermanfaat bagi lembaga perbankan, karena sering digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit. Dengan memberikan sertifikat sebagai agunan, masyarakat tidak hanya mempermudah akses ke pinjaman tetapi juga meningkatkan rasa percaya dan keamanan lembaga keuangan terhadap dana yang dipinjamkan.

4) Pemerintah dapat lebih mudah merumuskan kebijakan di sektor lain, termasuk perpajakan karena pencatatan pajak menjadi lebih

sederhana dan terorganisir dengan adanya data pendaftaran tanah yang akurat.

5. Sistem pendaftaran tanah

Terdapat delapan macam system pendaftaran tanah, yakni sebagai berikut:

- a. Sistem pendaftaran akta, Sistem pendaftaran akta adalah mekanisme di mana PPAT mendaftarkan surat-surat yang memuat pencatatan terkait akta yang dibuat. Sistem ini bersifat pasif dan tidak memverifikasi keabsahan data yang tercantum dalam akta yang didaftarkan.
- b. Sistem pendaftaran hak, Sistem pendaftaran hak menghadirkan hak baru dan penciptaan serta pembebanannya atas hak ditunjukkan menggunakan akta, akta tersebut secara otomatis memuat data yuridis tanah tersebut yang sudah menjadi tanggungan, lemahnya hukum dalam suatu akta dapat menyebabkan akta menjadi tidak sah karna tindakan dari aturan tersebut.
- c. Sistem Torrens, Sistem torrens adalah sebuah sistem yang sangat simpel dalam membolehkan orang untuk mendapatkan dengan cara mudah tanpa akta yang ada, kemudian dibuat dengan system Robert Richard Torrens pendaftaran hak, berdasarkan sistem torrens sertifikat hak atas tanah adalah barang bukti yang sempurna dan sangat kuat hak pemilik didalamnya serta tidak bisa dituntut karna tidak mungkin mengubah buku tanah, terkecuali mendapatkan sertifikat yang dipalsukan melalui cara pembohongan.

- d. Sistem publikasi, Sistem publikasi dalam menyelenggarakan kadaster hukum oleh pemilik hak tanah yang diberi alamat pembuktian hak pemilik hak dapat memudahkan dalam menunjukkan jika orang tersebut yang mempunyai hak atas tanah itu. Data yang ada terbuka untuk umum yang membutuhkannya, sehingga calon pembeli dapat dengan mudah memperoleh informasi yang diperlukan untuk memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.
- e. Sistem spesialis, Dalam sistem spesialis jelaskan mengenai pihak yang terdaftar adalah nama pada sertifikat harus disebutkan secara spesifik, dimana tempat bidang tanahnya membuktikan apabila pihak tersebut memiliki hak atas tanah didesanya, ia wajib menjelaskan dimana letak tanah, provinsi, kabupaten/kota, kecamatan dan desa atau kelurahan. Selanjutnya, akan lebih bagus jika terdapat gambar yang jelas untuk melengkapi syarat-syarat geodesi (geodesi yang sering disebut sebagai ilmu pengukuran dan pemahaman bentuk, ukuran, dan medan gravitasi bumi, berfungsi sebagai dasar untuk survei tanah yang tepat).
- f. Sistem kadaster hak, Sistem ini adalah suatu bentuk kadaster yang dirancang untuk memastikan adanya kepastian serta memberikan perlindungan hukum terhadap tanah.
- g. Sistem pembukuan hak, Setiap mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya sebagaimana yang dijelaskan hal-hal di atas dicatat dalam buku tanah dan prosedur membukukan itu dibuat dalam pendaftaran tanah desa

demi desa, termasuk kegiatan mengukur dan memetakan tiap-tiap hak menjadi cuplikan dari pengukuran dari register surat ukur.

- h. Pendaftaran hak dan sistem pembebanan Saat tanah diperbarui, pendaftaran harus dilakukan oleh PPAT dalam catatan resmi, karena pihak tersebut bertanggung jawab untuk mengajukan dan menyerahkan dokumen ke kantor pertanahan. Selama proses ini, hanya PPAT yang memiliki wewenang untuk membuat akta tanah di wilayah kerjanya. Jika terjadi perubahan hak kepemilikan akibat lelang, sebelum lelang dilaksanakan, wajib disertakan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang diperoleh dari kantor pertanahan, paling lambat tiga hari sebelum pelaksanaan lelang.³⁴

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengadopsi pendekatan publikasi negatif, meskipun cenderung memiliki dampak positif, artinya sertifikat tanah bukan menjadi kebenaran mutlak, yang tidak bisa diganggu gugat lagi. Maka dapat dimaknai bahwa sepanjang belum ada pihak lain yang dapat menunjukkan pembuktian sebaliknya, maka tanah tersebut tetap dimiliki oleh sipemegang sertifikat.

Dalam hal ini pemerintah tidak menjamin kebenaran data, akan tetapi disaat petugas melakukan pendaftaran tanah, maka para petugas harus dating kelokasi, untuk melihat objek, meneliti dan aktif mencari kebenaran materiil objek tersebut.³⁵

³⁴ Lisnadia Nur Avivah. et al., 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Tunas Agraria*, Vol. 5, No. 3, Hlm 202-205.

³⁵ Bhim Prakoso, 2021, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan System Publikasi Pendaftaran Tanah, *Jurnal Of Private And Economic Law*, Vol 1, No 1, Hlm 65.

C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, PPAT ditetapkan sebagai pejabat yang memiliki wewenang untuk menyusun akta-akta yang berhubungan dengan tanah, termasuk akta yang berkaitan dengan pemindahan hak, pembebanan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, serta akta yang memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum sendiri adalah orang yang ditunjuk oleh lembaga yang berwenang dan memiliki tanggung jawab untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang atau kegiatan tertentu.³⁶ Pada konteks ini, maka tugas PPAT secara jelas sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam menjalankan tugasnya dalam menjaga dan menyajikan data yuridis yang terkumpul, Kepala Kantor Pertanahan sangat membutuhkan data yang berbentuk akta, yang hanya dapat disusun oleh PPAT, kecuali dalam keadaan khusus yang diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa “Pada kondisi tertentu yang ditetapkan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan diperbolehkan untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik antara individu

³⁶ Boedi Harsono, Op Cit, hlm. 483.

warganegara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak disusun oleh PPAT. Namun, menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, akta tersebut dianggap memadai untuk membuktikan kebenaran dan dapat digunakan untuk mendaftarkan pemindahan hak tersebut.”.

Selain itu, akta PPAT juga berfungsi sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dan dalam hal pemindahan hak, akta PPAT juga berfungsi sebagai bukti bahwasannya hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak yang menerima hak, yang kemudian hal tersebut juga berlaku terhadap pihak ketiga setelah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Secara yuridis PPAT tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Secara hukum, PPAT melaksanakan sebagian tugas pemerintah terkait dengan urusan pertanahan. PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.³⁷

2. Tugas, Wewenang Dan Tanggung Jawab PPAT

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT diatur sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sementara itu, dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah

³⁷ Tamrin Muchsin. et al., 2020, Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum, *Jurnal Ilmiah Madani Legal Review*, Vol 4, No 1, hlm 67-69.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta autentik terkait dengan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan penjelasan tersebut, terdapat dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT yang mencakup:

- a. Kedudukan PPAT; dan
- b. Ruang lingkup kewenangannya.³⁸

Daerah kerja adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya. Wilayah tugas PPAT mencakup satu wilayah kantor pertanahan. Namun ketika terjadi pemekaran daerah, seperti kabupaten/ kota, maka daerah kerja PPAT yang bersangkutan, dapat memilih salah satu kabupaten/ kota yang dimekarkan, apabila ia tidak memilih, maka wilayah kerja meliputi wilayah kabupaten/ kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.

Wilayah tugas PPAT sementara dan PPAT khusus mencakup area yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai dasar penugasannya. Pejabat umum dikonstruksikan sebagai seseorang yang diangkat oleh pemerintah dan adanya tugas kewenangan. Tugas dan kewenangan, pejabat umum yaitu memberikan

³⁸ Salim Hs, 2016, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), Cet 2, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 67.

pelayanan umum. Konsep umum pada definisi ini, bukan pada semua bidang, namun hanya bidang-bidang tertentu, dan khusus seperti pembuatan akta.

Selanjutnya peraturan tersebut menetapkan tugas pokok PPAT adalah menjalankan sejumlah aktivitas pendaftaran tanah dengan menyusun akta sebagai tanda bukti dari dilakukannya tindakan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang nantinya akan menjadi dasar untuk pembaruan data dalam pendaftaran tanah yang timbul akibat tindakan hukum tersebut (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997).³⁹ Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT memiliki kewenangan sebagai berikut:⁴⁰

- a. PPAT berhak membuat akta yang benar untuk semua proses hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan kepemilikan unit di wilayah kerjanya.
- b. PPAT sementara menyusun akta tanah, yang berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat semua tindakan hukum terkait tanah dan hak milik atas satuan rumah di area tanggung jawabnya.
- c. PPAT khusus hanya memiliki kewenangan untuk menyusun akta tanah yang terkait dengan tindakan hukum tertentu yang disebutkan secara spesifik dalam ketentuan yang berlaku.

³⁹ Ibid

⁴⁰ Waskito dan Arnowo, Op Cit, hlm. 62

Selain itu, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan amandemen dari PP No. 37 Tahun 1998 mengenai “Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah 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.”

Tanggung jawab merujuk pada kewajiban untuk menanggung dan melaksanakan segala tugas, baik itu terkait dengan tindakan yang benar maupun yang salah. Jika tindakan yang diambil baik, maka tanggung jawab dijalankan dengan penuh kebaikan. Sebaliknya, jika tindakan tersebut buruk, tanggung jawab mencakup pemikulannya atas akibat dari perbuatan yang tidak dijalankan dengan semestinya. Hans Kelsen mengklasifikasikan bentuk pertanggungjawaban menjadi empat jenis, diantaranya:

- a. Tanggung Jawab Pribadi, yaitu ketika seseorang harus menanggung konsekuensi atas kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh dirinya sendiri.
- b. Tanggung Jawab Kolektif, di mana seseorang dapat dimintai tanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Tanggung Jawab Berbasis Kesalahan, yaitu seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan secara sadar dengan maksud untuk menyebabkan kerugian.

- d. Tanggung Jawab Tanpa Unsur Kesalahan, di mana seseorang tetap bertanggung jawab atas pelanggaran yang terjadi meskipun tidak ada niat atau kesengajaan untuk menimbulkan dampak tertentu.

Prinsip-prinsip pertanggung jawaban pada hukum bisa dikelompokkan menjadi berikut:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (liability based on fault), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukan.
- b. Prinsip praduga selalu bertanggung jawab (presumption of liability), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selaky dianggap bertanggung jawab sampai dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (presumption of nonliability), prinsip ini merupakan kenalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Yaitu dimana kedudukan tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai ia dibuktikan bersalah.
- d. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (Strict Liability), prinsip ini menegaskan bahwa kesalahan bukanlah elemen utama dalam menentukan tanggung jawab. Meski demikian, terdapat pengecualian tertentu yang dapat membebaskan seseorang dari tanggung jawab, seperti

peristiwa di luar kendali manusia yang tidak dapat dicegah (*force majeure*).

- e. Prinsip Tanggung Jawab dengan Pembatasan (*Limitation of Liability*) mengatur bahwa pelaku usaha tidak diperbolehkan mencantumkan klausul sepihak yang merugikan konsumen, termasuk membatasi tanggung jawabnya secara berlebihan. Jika ada pembatasan tanggung jawab, hal tersebut harus sejalan dengan peraturan hukum yang berlaku.

Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 menetapkan bahwa dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT memikul tanggung jawab pribadi atas akta yang disusunnya. Tanggung jawab ini didasarkan pada prinsip kesalahan, yang berarti bahwa individu harus bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan secara sadar dengan maksud atau perkiraan dapat menyebabkan kerugian. Tanggung jawab PPAT terkait akta yang dibuat mencakup hal-hal berikut:

- a. Tanggung Jawab Administratif, Menurut Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanggung jawab administratif bagi PPAT diatur dengan tegas. Jika PPAT gagal mematuhi ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, serta petunjuk dari Menteri atau pejabat yang berwenang, ia dapat dikenai sanksi administratif. Sanksi ini dapat berupa teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan PPAT. Selain itu, PPAT juga berpotensi

diminta untuk mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan akibat kelalaian tersebut. Kode Etik PPAT, khususnya Pasal 6 ayat (1), juga menetapkan bahwa pelanggaran terhadap kode etik dapat berakibat pada pemberian sanksi yang meliputi:

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Schorsing (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- 4) Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Sanksi bagi PPAT yang melanggar, sesuai dengan ketentuan kode etik IPPAT, diterapkan berdasarkan hasil evaluasi terhadap tingkat keseriusan serta cakupan pelanggaran yang dilakukan oleh anggota organisasi tersebut.

- b. Tanggung jawab Perdata PPAT bertanggung jawab secara perdata apabila terbukti telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis dalam akta, sehingga selain dikenai sanksi administrative PPAT juga dapat

dituntut secara perdata oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi.

c. Tanggung jawab Pidana

Elemen formal terkait akta PPAT yang dapat menjadi dasar untuk mengajukan tuntutan pidana terhadap PPAT mencakup hal-hal berikut:

- 1) Tindakan yang dilakukan dengan kesadaran penuh, terencana, dan sengaja, di mana PPAT dengan jelas mengerti bahwa ia melakukan tindak pidana dalam pembuatan akta tersebut.
- 2) Dengan sengaja dan secara sadar, PPAT bekerja sama dengan pihak terkait untuk melakukan tindakan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian pada pihak lain.
- 3) Sanksi pidana atas pembuatan akta autentik diatur dalam Pasal 266 KUHP. Pasal ini menyebutkan bahwa siapa saja yang memberikan keterangan palsu, baik lisan maupun tulisan, yang berisi informasi tidak benar tetapi seolah-olah tampak sah, dan digunakan secara sengaja dalam pembuatan akta autentik, dapat dikenakan hukuman pidana.⁴¹

Tanggung Jawab PPAT Menurut penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP

Nomor 24 Tahun 1997 PPAT harus menjamin kebenaran dalam :

⁴¹ Amalia Sholikhah dan Sulastriyono, 2022, Tanggung Jawab PPAT Penerima Protokol Terhadap Akta PPAT Pemberi Protokol Yang Digugat Di Pengadilan, *Jurnal Hukum Tora*, Volume 8, No 3, hlm 332-334.

- a. Membuat akta yang berfungsi sebagai :
 - 1) Bukti adanya pelaksanaan tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun.
 - 2) Landasan untuk mencatat perubahan pendaftaran tanah yang muncul akibat tindakan hukum tersebut.
- b. Pembuatan Akta

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

- c. Memeriksa syarat-syarat sah perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Akta PPAT Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) PP Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa: Akta PPAT adalah akta yang dibuat sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum hak atas tanah. Mengenai akta ini dibedakan menjadi dua yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan.

3. Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta PPAT dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah dalam proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai alat bukti di pengadilan. Sebagai alat bukti yang sah, tetapi PPAT dapat memutuskan apakah akan menerima atau menolak gugatan seseorang.

Akta PPAT memiliki tiga kekuatan pembuktian, diantaranya:

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah;
- 2) Kekuatan pembuktian formal; dan
- 3) Kekuatan pembuktian materiil.

4. Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “Setiap individu berhak memperoleh pengakuan, perlindungan, kepastian hukum yang adil, dan perlakuan yang setara di hadapan hukum.” Menurut ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, melalui berbagai transaksi seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, serta tindakan hukum lainnya, selain yang dilakukan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dilengkapi dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Proses pengalihan nama pada sertifikat hak milik tanah dapat dilakukan setelah pihak yang bersangkutan memenuhi persyaratan dan melengkapi dokumen yang diperlukan. Proses untuk mengubah nama pada sertifikat hak milik tanah di Kantor Pertanahan melibatkan serangkaian langkah administratif, akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran sertifikat hak atas tanah, setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanannya harus didaftar. Pendaftaran bukan hanya dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftar (belum ada sertifikatnya) akan tetapi juga dilakukan terhadap

tanah-tanah yang sudah pernah didaftar (bersertifikat) karena adanya perubahan baik perubahan mengenai tanahnya maupun terhadap pemiliknya.

- b. Pemeriksaan berkas di Kantor Pertanahan, apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian data pemohon.
- c. Pembayaran biaya pendaftaran hak atas tanah. Sama halnya dengan lembaga-lembaga pemerintahan yang lain, apabila kita ingin mengurus atau ada keperluan dengan lembaga tersebut tentunya ada biaya yang harus dikeluarkan.
- d. Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 hari.
- e. Penerbitan sertifikat adalah proses pembuatan atau penerbitan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pejabat yang memiliki kewenangan. Melalui adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan bahwa “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai

dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat 1”.⁴²

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam

Jual beli adalah sebuah transaksi di mana barang atau jasa saling ditukar dengan nilai manfaat. Meskipun terdapat perbedaan, ada juga kesamaan dengan jenis akad lainnya. Dalam transaksi ini, baik penjual maupun pembeli melakukan perjanjian secara sukarela, seperti yang dijelaskan dalam QS. 3:29. Barang yang diperdagangkan bisa berupa hadiah, barang kebutuhan sehari-hari, dan lainnya. Salah satu contoh objek dalam jual beli adalah tanah.

Menurut Imam Nawawi, jual beli yakni kegiatan pertukaran harta dengan harta yang bertujuan untuk memperoleh kepemilikan. Sementara itu, menurut Muhammad, jual beli merupakan pertukaran harta yang dilakukan melalui proses ijab dan qabul sesuai dengan ketentuan syariah. Secara umum, jual beli dapat dipahami sebagai transaksi yang melibatkan tukar menukar barang yang memiliki nilai guna, dengan harga yang telah disepakati.

Menurut peneliti, jual beli adalah transaksi pertukaran barang atau jasa dengan sejumlah uang tertentu, yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas barang atau memperoleh manfaat dari jasa, dengan kesepakatan bersama. Dalam konteks hukum Islam, jual beli dianggap sah dan diperbolehkan, sebagaimana diatur dalam

⁴² Johan Rongalaha dan James Joseph Palenewen, 2022, Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol 3, No 1, hlm 57-62.

Al-Qur'an dan hadist Nabi. Allah SWT berfirman dalam Surat al-Baqarah ayat 275, yang artinya, “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁴³Prinsip-prinsip jual beli tersebut di antaranya adalah prinsip tauhid, prinsip akhlak, prinsip keseimbangan, prinsip kebebasan individu, prinsip keadilan, dan prinsip sah (jual beli dilakukan dengan memenuhi syarat dan rukun jual beli).

Barang yang dijual (tanah) tentulah bukan sesuatu yang dilarang, memiliki kejelasan hak milik, kewajiban antar penjual dengan pembeli yang dilakukan dipenuhi. Pada transaksi jual beli tanah disini juga sudah terbukti bahwa tanah tersebut merupakan milik si penjual atau kepunyaan sipenjual.

Setelah proses akad jual beli dianggap selesai tanah tersebut juga dapat diserahkan oleh pemilik (penjual) kepada pembeli karena terbukti adanya, bukan sesuatu yang ghaib atau yang tidak jelas. Adapun barang yang tidak jelas, tidak bisa dijual belikan. Hal yang demikian seperti dijelaskan dalam sabda Rasulullah Saw. yang artinya “tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki.”⁴⁴

⁴³ Ali Ridlo, 2024, Jual Beli Yang Masih Dalam PPJB Perspektif Ekonomi Syariah, *Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman*. Vol 14 No1, hlm 42-48.

⁴⁴ Syaik Abdillah dan Nosti Rostini, 2022, Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Beli Tanah Yang Tidak Tersertifikasi: Studi Kasus di Desa Jayamukti Kecamatan Cihurip Kabupaten Garut, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol 1, No 1, hlm 7.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Proses Balik Namanya

Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada umumnya sah berdasarkan pasal 1320 KUHPdata yaitu syarat sahnya suatu perjanjian, namun jual beli tersebut tidak memiliki suatu kekuatan hukum yang menjadi suatu bukti kuat mengenai kepemilikan atas tanah tersebut. Maka jual beli tanah harus dan wajib dibuat dihadapan PPAT untuk menjamin suatu kepastian hukumnya sebagaimana yang telah diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya, serta bukan hanya menguasai tanah tersebut secara fisik saja namun juga secara yuridis. Praktek jual beli tanah yang terjadi dalam masyarakat kenyataannya belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masyarakat kebanyakan masih melakukan proses jual beli tanah hanya secara lisan saja berdasarkan asas kekeluargaan atau kepercayaan antar kedua belah pihak, serta masih menggunakan hukum adat yang dengan prinsip terang dan tunai, yang kemungkinan besar dapat menyebabkan suatu permasalahan dikemudian hari. Selain itu masih kurangnya pemahaman masyarakat akan tentang aturan atau tata

cara jual beli tanah, serta akan pentingnya sertifikat jual beli tanah.⁴⁵ Terkait dengan transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT, terdapat berbagai masalah hukum yang perlu dianalisis, salah satunya adalah persoalan mengenai pendaftaran dan pemindahan hak atas tanah tersebut.⁴⁶

Proses balik nama dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan data fisik terjadi apabila diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Sedangkan, perubahan data yuridis dapat terjadi contohnya saat terjadi pemindahan atau pembebanan hak atas tanah yang telah tercatat misalnya ketika tanah tersebut dibebani dengan hak tanggungan.⁴⁷ Data yuridis merujuk pada informasi terkait status hukum suatu bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk pemegang haknya, hak pihak lain yang terkait, serta beban-beban lain yang ada pada properti tersebut.²¹ Perubahan informasi hukum yang berkaitan dengan hal berikut:

1. Pemindahan hak akibat transaksi jual beli, pertukaran barang, pemberian hibah, penyertaan dalam perusahaan, serta tindakan hukum lainnya yang mengakibatkan perubahan kepemilikan;
2. Pemindahan hak melalui proses pewarisan;

⁴⁵ Helena Lumban Gaol, Hendrik Pondaag, Revy S. M. Korah, 2022, Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah), *Lex Privatum*, Vol. X, Nomor 1, Hlm 249

⁴⁶ Taufiq Hidayat, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira, 2024, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Clavia : Journal Of Law*, Vol 22 No. 2, Hlm 253

⁴⁷ Reko Dwi Salfutra, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Jakarta, hlm. 177.

3. Perubahan kepemilikan yang terjadi akibat penggabungan atau peleburan perusahaan atau koperasi;
4. Penetapan hak tanggungan pada properti;
5. Perpindahan hak tanggungan;
6. Penghapusan hak atas tanah, hak pengelolaan, hak kepemilikan atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan;
7. Pembagian hak bersama atas suatu objek;
8. Perubahan informasi pendaftaran tanah berdasarkan keputusan pengadilan atau penetapan dari ketua pengadilan;
9. Perubahan nama yang disebabkan oleh perubahan nama pemegang hak;
10. Perpanjangan masa berlaku hak atas tanah.²²

Data fisik mencakup informasi mengenai letak, batas, dan luas tanah atau satuan rumah susun yang terdaftar, serta keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian dari bangunan yang ada di atasnya. Perubahan data fisik terjadi jika ada pemisahan, pembagian, atau penggabungan bidang tanah yang telah terdaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, yakni PP Nomor 24 Tahun 1997, data yuridis mencakup informasi mengenai status hukum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk identitas pemilik hak, pihak lain yang terkait, serta hak atau kewajiban yang membebani. Perubahan pada aspek yuridis meliputi:

1. Pemindahan hak akibat transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, serta tindakan hukum lainnya yang menyebabkan peralihan hak;
2. Perpindahan hak melalui warisan;
3. Pemindahan hak sebab penggabungan atau peleburan perusahaan atau koperasi;
4. Penetapan hak tanggungan pada suatu objek;
5. Pemindahan hak tanggungan;
6. Penghapusan hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan;
7. Pembagian hak atas suatu objek yang dimiliki bersama;
8. Perubahan informasi pendaftaran tanah berdasarkan keputusan pengadilan atau penetapan dari ketua pengadilan;
9. Perubahan nama yang disebabkan oleh perubahan identitas pemegang hak;
10. Perpanjangan masa berlaku hak atas tanah.⁴⁸

Data fisik berisi informasi tentang lokasi, batas, dan luas bidang tanah serta satuan rumah susun yang tercatat, serta keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian dari bangunan yang berada di atasnya. Perubahan pada data fisik dapat terjadi apabila ada pemisahan, pembagian, atau penggabungan bidang tanah yang telah terdaftar.

⁴⁸ Hermanto “Upaya Pemerintah dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Terkait Dengan Masalah Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Universitas Malang*, Vol 4, No. 1, 2021, hlm. 6.

Pengertian mengenai pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Berdasarkan pengertian tersebut, pendaftaran tanah dapat dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah dilaksanakan secara berkelanjutan, yang berarti setiap kali terjadi perubahan pada tanah atau subjek yang terkait, perubahan tersebut harus diikuti dengan proses pendaftaran tanah yang baru.
2. Proses pengumpulan data dilakukan, yang mencakup informasi sebagai berikut:
 - a. Data fisik, yang mencakup lokasi tanah, batas-batas, ukuran, serta bangunan atau tanaman yang ada di atasnya.
 - b. Data yuridis, yang berisi informasi mengenai jenis hak atas tanah, pemegang hak tersebut, serta riwayat peralihan dan beban yang ada pada tanah tersebut.
3. Pendaftaran tanah memiliki tujuan yang spesifik, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum (legal cadastre) dan kepastian mengenai hak-hak atas tanah, bukan hanya sebagai dasar untuk pemungutan pajak (fiscal cadastre).
4. Proses penerbitan sertifikat atau dokumen pembuktian hak atas tanah dilakukan melalui pembuatan salinan buku tanah yang mencatat data yuridis dan surat ukur yang berisi informasi fisik tentang hak tersebut. Kedua

dokumen ini digabungkan dalam satu berkas. Sertifikat hanya dapat diberikan kepada pihak yang namanya tercatat dalam buku tanah sebagai pemegang hak, atau kepada pihak lain yang telah diberi kuasa oleh pemegang hak tersebut.⁴⁹

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi hak pemilik tanah dengan mengeluarkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Selain itu, proses ini juga bertujuan untuk menyediakan informasi yang dapat diakses oleh pihak-pihak terkait, termasuk pemerintah, guna mendukung pengelolaan data fisik dan yuridis bidang tanah serta satuan rumah susun yang telah terdaftar. Informasi ini terbuka untuk umum selain itu,

pendaftaran tanah dilakukan untuk mewujudkan pengelolaan administrasi pertanahan yang teratur, sehingga setiap bidang tanah wajib didaftarkan. Proses ini mencakup kegiatan seperti pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyediaan data fisik maupun yuridis, hingga penerbitan dokumen yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah tertentu. Rangkaian kegiatan ini dimulai dengan pendaftaran awal (*initial registration*) dan dilanjutkan dengan pemeliharaan data (*maintenance*) untuk memastikan bahwa informasi yang tersimpan di kantor pertanahan kabupaten atau kotamadya, beserta dokumen kepemilikan tanah, selalu sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan.⁵⁰ Pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap menggunakan sistem

⁴⁹ Samun Ismaya, 2018, *Hukum Adminitrasi Pertanahan*, Suluh Media, Yogyakarta, hlm. 79-80

⁵⁰ Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Cet 4, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 477-483

publikasi seperti yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mencakup elemen positif ini menghasilkan surat tanda bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sistem publikasi yang diterapkan tidak sepenuhnya mengadopsi konsep publikasi negatif yang dijabarkan dalam teori pendaftaran tanah. Hal ini karena sistem publikasi negatif murni tidak mengandalkan mekanisme pendaftaran hak.

Selain itu, dalam pasal-pasal UUPA, tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa sertifikat tanah dianggap sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat.⁵¹ Dalam hal ini sertifikat tanah milik pembeli sudah terdaftar, namun masih atas nama penjual sebelumnya selaku pemilik sebelumnya.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa pendaftaran pengalihan hak atas tanah hanya bisa dilakukan apabila disertai dengan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akta tersebut harus dibuat di hadapan pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum terkait, serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Pasal 95 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, yang mengatur pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁵¹ *Ibid*

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan berbagai jenis akta. Sementara itu, rincian mengenai format atau bentuk akta dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 96 peraturan yang sama. Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor-kantor Pos.

Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga yang ditunjuk untuk menjadi penyelenggara pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.⁵² Hal ini berarti, bahwa tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan di tugaskan kepada pejabat lainnya, seperti kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional, atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan Nasional, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional mendapat dukungan dari Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat berwenang. Proses administrasi pertanahan dan pencatatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan harus mencerminkan kondisi aktual atau status sebenarnya dari tanah tersebut, baik terkait informasi fisik maupun data yuridisnya. Menurut Pasal 96 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak akan memproses pendaftaran tindakan hukum

⁵² *Ibid*

apabila akta yang menjadi bukti tidak disusun menggunakan formulir yang sesuai dengan format yang telah ditentukan. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan tata usaha negara, maka PPAT adalah pejabat tata usaha negara.

Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang di tugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Salah satu persyaratan utama dalam proses balik nama adalah adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Akta tersebut harus dirancang sedemikian rupa agar dapat menjadi landasan yang kuat untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi kelengkapan dan keabsahan syarat-syarat hukum, termasuk mencocokkan data yang tercantum dalam sertifikat dengan informasi yang tersimpan dalam arsip di Kantor Pertanahan.⁵³

Pasal 102 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 mengatur bahwa akta yang disusun oleh PPAT harus mencakup dua salinan asli. Salah satu salinan disimpan di kantor PPAT, sementara salinan lainnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran pemindahan hak. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat juga diberikan salinan dari akta tersebut. Paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Sebagai pejabat yang bertugas dalam proses pendaftaran tanah, PPAT memiliki kewajiban untuk menyerahkan

⁵³ *Ibid*

dokumen-dokumen serta akta yang telah disusunnya kepada Kepala Kantor Pertanahan agar proses pendaftaran dapat segera dilakukan.

Pada pengajuan pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran dengan pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat, terdapat beberapa dokumen yang wajib dilampirkan, sebagai berikut:

1. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau oleh kuasanya.
2. Jika yang mengajukan bukan penerima hak (pembeli), maka diperlukan surat kuasa tertulis dari penerima hak. Hal ini juga berlaku apabila permohonan diajukan oleh PPAT atau pegawai PPAT, yang harus disertai dengan surat kuasa.
3. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dengan catatan PPAT tersebut masih aktif pada saat akta dibuat dan wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimaksud.
4. Salinan identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
5. Salinan identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
6. Sertifikat asli hak atas tanah yang dialihkan atau dijual.
7. Izin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah, jika diperlukan sesuai dengan aturan.
8. Dokumen yang menunjukkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), jika terdapat kewajiban untuk membayar bea tersebut.

9. Dokumen yang membuktikan pelunasan Pajak Penghasilan (PPh), jika pajak tersebut wajib dibayar.
10. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).⁵⁴

Setelah memastikan bahwa seluruh dokumen terkait permohonan pendaftaran peralihan hak telah lengkap, Kantor Pertanahan memberikan bukti tanda terima atas dokumen dan permohonan yang diajukan. Tanda terima tersebut diserahkan kepada PPAT atau pihak yang mewakilinya.

Setelah itu, berkas pendaftaran didaftarkan, dan tanda bukti penerimaan diterima oleh PPAT. Kemudian, PPAT menyampaikan informasi kepada penerima hak (pembeli) bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak telah diserahkan ke Kantor Pertanahan, sekaligus menyerahkan tanda bukti penerimaan tersebut. Tahapan selanjutnya dalam penyelesaian pendaftaran dilakukan oleh pihak yang menerima hak (pembeli), PPAT, atau pihak lain yang bertindak mewakili penerima hak.⁵⁵ Setelah menerima dokumen permohonan pendaftaran peralihan hak, Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan dokumen yang disertakan. Jika semua persyaratan dianggap telah terpenuhi, Kantor Pertanahan mengeluarkan tanda bukti penerimaan sebagai konfirmasi bahwa dokumen telah lengkap. Selanjutnya, proses pencatatan peralihan hak dilakukan dengan memperbarui data pada buku tanah, sertifikat, dan daftar terkait, serta mencantumkan catatan tertentu sebagaimana diperlukan seperti berikut:

⁵⁴ Andy Hartanto, 2018, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hlm.82.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 94

1. Nama pemegang hak sebelumnya (penjual) pada buku tanah dihapus dengan tinta hitam, kemudian diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai tanda validasi.
2. Nama atau nama-nama pemegang hak baru (pembeli) dicatat pada kolom yang tersedia di buku tanah, lengkap dengan tanggal pencatatan. Catatan tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang dan diberi cap atau stempel resmi Kantor Pertanahan. Jika hak atas tanah tersebut dimiliki bersama oleh beberapa orang, daftar nama masing-masing pemegang hak disusun. Di bawah nomor hak tanah yang bersangkutan, ditarik garis menggunakan tinta hitam untuk membedakan kepemilikan bersama tersebut.⁵⁶

Data yang tercatat dalam buku tanah atau daftar lainnya harus sesuai dengan keadaan hukum yang berlaku dan diperbarui secara berkala. Setiap perubahan atau peristiwa hukum yang berhubungan dengan suatu bidang tanah harus langsung dicatat dalam buku tanah, dan jika memungkinkan, juga dicantumkan dalam sertifikatnya untuk menjunjung prinsip keterbukaan dalam pendaftaran tanah.

Informasi terkini yang wajib dicatat mencakup berbagai hal seperti peralihan hak, pelepasan hak, berakhirnya hak atau pendaftarannya, pembebanan hak, pencabutan hak, penguncian, status sengketa, proses hukum yang sedang berlangsung di pengadilan, jaminan sita, keputusan pengadilan, serta pemisahan, pembagian, atau

⁵⁶ *Ibid*

penggabungan bidang tanah.⁵⁷ Data yang tercatat dalam buku tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan harus identik dengan data yang tercantum dalam sertifikat yang dimiliki oleh pemegang hak. Proses verifikasi sertifikat dilakukan untuk memastikan kesesuaian informasi antara sertifikat dan buku tanah, serta memastikan bahwa sertifikat tersebut benar-benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Ketentuan mengenai pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 dengan rincian sebagai berikut:

1. Sebelum membuat akta terkait pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib memeriksa terlebih dahulu kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut dengan daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan setempat. Pemeriksaan ini dilakukan dengan menunjukkan sertifikat asli.
2. Pemeriksaan sertifikat yang dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh PPAT setiap kali pembuatan akta, dengan ketentuan yang berlaku bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

⁵⁷ Akur Nurasa dan Aries Mujiburohman, 2020, *Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 6

3. Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan. pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
4. Di halaman perubahan pada buku tanah terkait, dicantumkan cap atau tulisan dengan pernyataan: "PPAT ...(nama PPAT yang bersangkutan)... telah mengajukan permohonan pengecekan sertifikat." Tulisan tersebut dilengkapi dengan paraf serta tanggal pelaksanaan pengecekan.
5. Jika sertifikat yang dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak selaras dengan data yang tercatat dalam daftar di Kantor Pertanahan, maka langkah-langkah yang akan diambil sebagai berikut:
 - a. Apabila sertifikat tersebut bukan merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan setiap halamannya diberi cap atau tulisan yang menyatakan: "Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan,," disertai paraf.
 - b. Apabila sertifikat tersebut merupakan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tetapi data fisik dan/atau yuridis di dalamnya sudah tidak sesuai dengan informasi yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur terkait, maka Kantor Pertanahan akan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada PPAT sesuai dengan data yang

tercatat di Kantor Pertanahan. Tidak ada tanda apa pun yang akan ditambahkan pada sertifikat tersebut.

6. Sertifikat yang telah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar di Kantor Pertanahan akan dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
7. Pengembalian sertifikat seperti yang disebutkan pada poin (6) dilakukan pada hari yang sama dengan proses verifikasi.
8. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagaimana dijelaskan pada poin (5) huruf b, dilakukan paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal pengecekan..

Proses balik nama dapat dilakukan jika pemohon telah memenuhi semua persyaratan dan menyerahkan dokumen yang diperlukan. Ketentuan ini diatur dalam PERKABAN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Pasal 6 ayat (2), yang menyatakan bahwa pemohon harus melengkapi dokumen pertanahan dan dokumen lain yang terkait, sebagaimana tercantum dalam Lampiran II peraturan tersebut, agar permohonannya dapat diproses. Dokumen-dokumen yang perlu diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk pengelolaan data pendaftaran melalui pencatatan peralihan hak akibat jual beli meliputi:

1. Akta Perjanjian Jual Beli
2. Sertifikat asli
3. Salinan KTP dan KK dari suami-istri penjual dan pembeli

4. Bukti Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang harus dibayar
5. Surat Setoran Pajak (SSP) untuk penjual
6. Salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) untuk tahun yang relevan.

Pemeliharaan data yuridis pendaftaran tanah yang terjadi karena pemindahan hak, maka harus dilakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran dengan pencatatan peralihan hak, sertipikat yang sebelumnya atas nama penjual menjadi atas nama pembeli. Hal ini dilakukan setelah penandatanganan akta jual beli. Setelah dilakukannya tandatangan pada akta jual beli oleh pihak penjual dan pembeli, PPAT dan para saksi. Selanjutnya, PPAT diwajibkan untuk menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, termasuk akta jual beli, kepada Kantor Pertanahan guna proses pendaftaran peralihan hak atas tanah atau pemeliharaan data pendaftaran dengan pencatatan peralihan hak. Penyerahan tersebut harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah akta tersebut ditandatangani.

Dari penjelasan di atas dapat diuraikan bahwa dalam proses balik nama karena jual beli di kantor pertanahan setempat dalam hal jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah sebagai berikut:

1. Proses balik nama dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Apabila dihubungkan dengan

kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks terdapat perubahan data yuridis. Sebagaimana pada kepemilikan rumah dengan luas 63m² (enam puluh dua meter persegi) HGB/707/JATISEMPURNA yang terletak di kota Bekasi, terdapat peralihan hak karena jual beli. Peralihan hak kepemilikan dari penjual pertama kepada penjual kedua lalu kepada pembeli.

2. Proses balik nama karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dihubungkan dengan kasus putusan tersebut, pembeli meminta keadilan karena pada saat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli, PPAT menolaknya dengan alasan bahwa sertpikat belum balik nama ke atas nama penjual, sehingga tidak bisa di buatkan Akta Jual Belinya. Maka pembeli meminta amar putusan apabila penjual sebelumnya sudah tidak dapat di hubungi dan ditemukan lagi, sehingga dapat diberi kewenangan dua kualitas untuk menghadap PPAT guna membuat Akta Jual Belinya supaya dapat segera dilaksanakan proses balik nama.
3. Yang di tunjuk sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, menurut Pasal 5 Peraturan Pemerinrah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Badan Pertanahan Nasional, hal ini berarti tugas penyelenggara pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional. Jadi pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks yang ditunjuk

menjadi penyelenggara pendaftaran nama adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi.

Dengan demikian, untuk proses balik nama yang terkait dengan jual beli di Kantor Pertanahan setempat, apabila transaksi jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka proses balik nama tersebut harus mengikuti prosedur yang diatur dalam peraturan yang telah disebutkan. Bahwa salah satu syarat untuk dapat dilakukannya proses balik nama yang disebabkan karna adanya perubahan data yuridis, namun pada saat terjadinya transaksi jual belinya tidak dilakukan di hadapan PPAT maka harus mengurus Akta Jual Belinya terlebih dahulu. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, salah satu persyaratan utama adalah adanya akta PPAT yang hanya dapat disusun oleh PPAT yang berwenang. Jika akta jual beli tidak disusun oleh PPAT, maka proses balik nama atas transaksi jual beli tidak dapat dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam keadaan tertentu boleh dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT apabila kadar kebenarannya dianggap cukup sebagaimana Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks agar dapat memperoleh putusan hakim dan menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Belinya, diselesaikan melalui jalur litigasi. Dengan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, penjual sebelumnya dan Kantor Pertanahan setempat, agar dapat segera membuat Akta Jual Belinya dan mengurus proses balik

nama. Pada saat putusan itu dibuat oleh hakim serta isinya putusannya yaitu mengabulkan petitum tersebut dari penggugat jadi tergugat dapat melakukan isi putusan dengan syarat bahwa putusan hakim yang di buat itu telah inkrah atau memiliki hukum tetap.

B. Penyelesaian Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap

Perjanjian yang sah dan valid memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang menyepakatinya, sebanding dengan kekuatan hukum undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata). Hal ini berarti perjanjian tersebut diberi otoritas setara dengan undang-undang. Berdasarkan prinsip tersebut, para pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk mengatur isi dan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kehendak mereka. Dengan demikian, hukum perjanjian tidak ikut campur dalam menentukan pokok atau ketentuan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Namun, dalam perjanjian yang tercantum dalam Akta Jual Beli, kebebasan tersebut tidak diberikan, sehingga isi perjanjian tidak dapat sepenuhnya disesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan para pihak, karena Akta Jual Beli telah diatur di Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjabaran kasus posisi pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks, dapat disimpulkan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak dilakukan di hadapan PPAT atau tidak menggunakan akta PPAT. Oleh karena itu diuraikan analisis mengenai penyelesaian jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT agar dapat mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Putusan hakim hanya dapat dilaksanakan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang artinya putusan tersebut tidak lagi dapat diajukan upaya hukum lebih lanjut berdasarkan ketentuan undang-undang. Sebaliknya, putusan hakim yang belum berkekuatan hukum tetap adalah putusan yang masih memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mengajukan upaya hukum, seperti banding, untuk menentang keputusan tersebut.

Guna memastikan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT memiliki kekuatan hukum yang jelas, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk memperoleh putusan yang mengesahkan penggugat sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya. Contohnya terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks, pemilik atas rumah dengan luas 63m² (enam puluh dua meter persegi) HGB/707/JATISEMPURNA yang terletak di kota Bekasi harus mengajukan

permohonan kepada Pengadilan Negeri. Hal ini dilakukan karna pihak pemilik atas tanah sudah tidak bisa menghubungi pemilik sebelumnya, sehingga tidak dapat dilakukan proses pembuatan akta dihadapan PPAT. Oleh karena itu harus mengajukan permohonan ke pengadilan guna bertindak untuk diri sendiri dan selaku penjual. Adapun beberapa penyelesaian yang dapat dilakukan apabila sudah terlajur dilakukannya jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah sebagai berikut:

1. Penyelesaian permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT salah satu caranya adalah pembeli mengajak penjual atau penjual sebelumnya (nama yang terdapat dalam sertipikat) untuk datang dihadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang di hadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabila penjual atau ahli waris dari penjual tidak mau melakukan jual beli dihadapan PPAT.
2. Guna menyelesaikan masalah jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, terutama jika penjual atau ahli warisnya enggan membuat akta jual beli atau jika penjual sudah tidak dapat ditemukan, penyelesaian dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap penjual atau pihak yang tercatat sebagai penjual dalam sertifikat. Dalam gugatan tersebut, harus dijelaskan dengan tegas permintaannya, yaitu agar transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan dinyatakan sah dan meminta agar tergugat menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT. Atau apabila tergugat tidak diketahui keberadaanya

maka meminta petitum untuk penggugat mewakili tergugat sebagai kuasa untuk membuat akta jual beli dihadapan PPAT.

Pembeli (penggugat) mengajukan tuntutan kepada ketua Pengadilan Negeri, yang harus diajukan oleh penggugat atau kuasa penggugat dengan menyertakan surat gugatan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasa penggugat. Surat gugatan yang diajukan minimal harus memuat informasi sebagai berikut:

- a. Identitas lengkap dan alamat atau posisi masing-masing pihak (penggugat dan tergugat), serta apabila keberadaan tergugat tidak dapat dipastikan, harus mencantumkan alamat atau posisi terakhir yang diketahui dari pihak tergugat.
- b. Penjelasan rinci mengenai sengketa yang terjadi, lengkap dengan lampiran bukti-bukti pendukung.
- c. Inti dari gugatan atau permintaan (petitum). Syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT, jika berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri, mencakup antara lain:
 - 1) Dokumen yang membuktikan kepemilikan objek jual beli, berupa sertifikat hak atas tanah.
 - 2) Dokumen-dokumen terkait dengan pihak-pihak yang terlibat, yakni penjual dan pembeli, meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, Akta Nikah, dan Putusan Pengadilan.

Berdasarkan analisis hukum, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa menggunakan akta jual beli dari PPAT dapat merugikan pembeli. Meskipun pembeli mungkin menguasai tanah secara fisik, ia tidak dapat

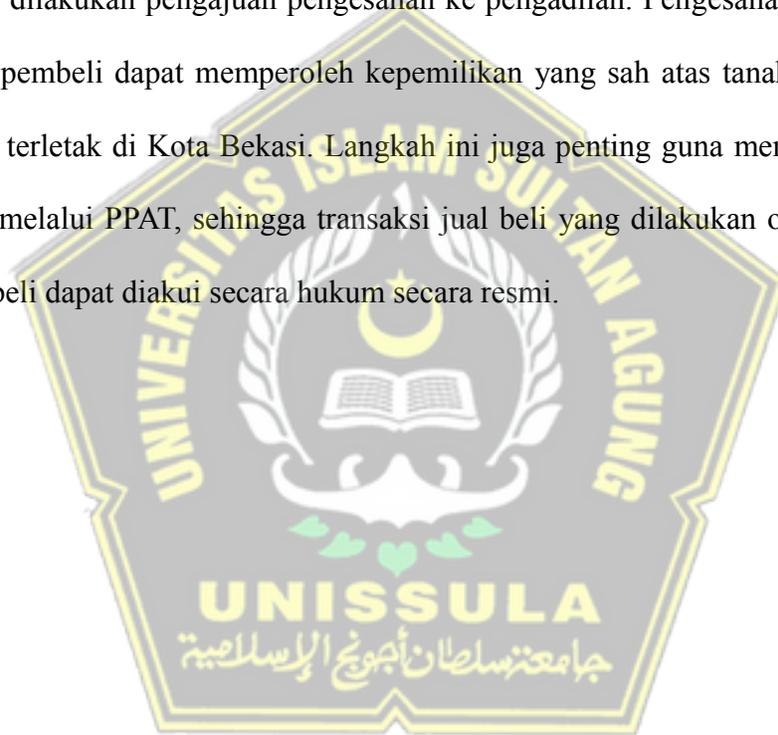
membuktikan secara sah kepemilikannya sesuai dengan hukum, berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Walaupun begitu, transaksi jual beli antara kedua belah pihak tetap dianggap sah karena ada kesepakatan bersama yang memenuhi syarat untuk perjanjian tersebut. Oleh karena itu, jual beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT sebagai bukti yang sah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Jika transaksi dilakukan di hadapan PPAT, maka semua syarat yang diperlukan telah dipenuhi, sehingga perbuatan hukum tersebut jelas dilakukan dengan transparan. Akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua pihak menjadi bukti sah bahwa peralihan hak dari penjual kepada pembeli telah terjadi, beserta pembayaran yang disepakati.

Dengan demikian, transaksi ini memenuhi syarat pembayaran tunai dan syarat riil, karena telah dilaksanakan sesuai dengan hukum jual beli yang sah. Akta ini juga menegaskan bahwa pemindahan hak telah terjadi secara sah dan permanen, dengan pembayaran yang telah dilakukan. Oleh karena transaksi ini merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, akta tersebut membuktikan bahwa pembeli kini sah menjadi pemegang hak atas properti tersebut.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks, di mana transaksi jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, penyelesaiannya dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan pengesahan kepada Pengadilan Negeri terkait bukti kwitansi jual beli yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, pembeli mengajukan gugatan kepada penjual di pengadilan

negeri dengan permintaan agar jual beli yang dilakukan secara tertulis di bawah tangan antara penjual dan pembeli dinyatakan sah secara hukum.

Dalam kasus jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, seperti yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 438/Pdt.G/2023/PN.Bks, untuk memperoleh status hukum yang sah dan tetap, perlu dilakukan pengajuan pengesahan ke pengadilan. Pengesahan ini diperlukan agar pembeli dapat memperoleh kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kota Bekasi. Langkah ini juga penting guna membuat Akta Jual Beli melalui PPAT, sehingga transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dapat diakui secara hukum secara resmi.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa terdapat akibat hukum jika akta jual beli tidak dibuat di hadapan PPAT, maka akta tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan dan peralihan haknya tidak dapat di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Proses pengalihan nama atas transaksi jual beli tanah di kantor pertanahan setempat, meskipun transaksi tersebut tidak dilaksanakan di hadapan PPAT, tetap memerlukan akta jual beli yang disusun oleh PPAT. Karena bagaimanapun dalam proses balik nama karena jual beli harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, salah satunya harus ada akta jual belinya. Jika transaksi jual beli sudah dilakukan tanpa melibatkan PPAT dan tanpa pembuatan akta jual beli, maka dapat dibuat dikemudian hari di hadapan PPAT.

Penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT atau di bawah tangan (dengan menggunakan kwitansi saja) adalah dengan cara mendatangkan penjual untuk dilakukannya atau di buat akta jual beli di hadapan PPAT walaupun jual beli tersebut sudah berlangsung lama. Namun apabila telah melakukan segala upaya untuk menemui pihak penjual ataupun pihak penjual sebelumnya tidak dapat di temui juga maka yang dapat dilaksanakan oleh pihak pembeli untuk dapat memiliki kekuatan hukum yang pasti yaitu dengan cara litigasi yaitu meminta pengesahan dengan membuat gugatan kepada Pengadilan Negeri, pengesahan itu selanjutnya dapat digunakan untuk pembuatan akta jual beli di

hadapan PPAT bahwa pembeli bertindak sebagai dirinya sendiri dan bertindak sebagai penjual. Akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai salah satu dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Sehingga memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik tanah tersebut.

B. Saran

1. Sebagai langkah yang lebih aman, sebaiknya transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan disahkan dengan akta jual beli yang disusun oleh PPAT. Hal ini penting untuk kelancaran proses balik nama di kantor pertanahan setempat, karena salah satu persyaratan utama untuk balik nama adalah adanya akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT. Tanpa akta tersebut, proses pengalihan nama tidak dapat dilanjutkan, sehingga sertifikat tanah tetap tercatat atas nama pemilik lama.
2. Dalam hal ingin melakukan jual beli untuk lebih cermat dan lebih memahami terkait prosedur jual beli tanah untuk dilakukan dengan akta PPAT sebagaimana ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk segera melakukan balik nama atau pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat. Hal ini agar tidak terjadi sengketa pertanahan dikemudian hari dan merugikan pihak pembeli dengan tidak dapat di daftarkannya peralihan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan kepastian hukum. Selain itu agar tidak perlu repot untuk meminta pengesahan dengan membuat gugatan kepada Pengadilan Negeri apabila pihak penjual ataupun penjual sebelumnya sudah tidak ditemukan lagi keberadaannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hartanto, Andy, 2018, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cet XII, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2018, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet IV, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Hutagalung, Arie S, 2003, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ibrahim, Johny, 2019, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet.IV, Bayumedia, Malang.
- Kolopaking, Anita D.A., 2013, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, P.T. Alumni, Bandung.
- Nurasa, Akur dan Aries Mujiburohman, 2020, *Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah*, STPN Press, Yogyakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adya Bakti, Bandung.
- Salfutra, Reko Dwi, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Yogyakarta.
- Salfutra, Reko Dwi, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Jakarta.
- Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, Cet 2, Rajawali Pers, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2018, *Hukum Adminitrasi Pertanahan*, Suluh Media, Yogyakarta.
- Sembiring, Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet I, Visimedia, Jakarta.

- Setiawan, I Ketut, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sihombing, 2019, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2020, *Hukum Adat Indonesia*, Cet XVI, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, 2019, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.XIX, Raja Grafindo, Jakarta.
- Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suardi, 2018, *Hukum Agraria*, IBLAM, Jakarta.
- Sutedi, Andrian, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet II, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syarif, Elza, 2014, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, PT Gramedia, Jakarta.
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenadamedia Froup, Jakarta.

UNDANG UNDANG

Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 438/Pdt.G/2023/PN.BKS

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal

Abdillah, Syaik, dan Nosti Rostini, 2022, *Perspektif Hukum Ekonomi Islam Tentang*

Jual Beli Tanah Yang Tidak Tersertifikasi: Studi Kasus di Desa Jayamukti Kecamatan Cihurip Kabupaten Garut, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol 1, No 1.

Apriani, Desi, Dan Arifin Bur, 2021, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum

Dalam System Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 5, No 2.

Avivah, Lisnadia Nur, et al., 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama

Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Tunas Agraria*, Vol. 5, No.3

Endriana, Muchamad Satria, dan Widhi Handoko, 2022, Balik Nama Sertifikat Hak

Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang, *Notarius*, Vol. 15, Nomor. 1.

Hartana dan Kadek Diah Karuni, 2022, Kajian Keabsahan Jual Beli Yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10, No. 3.

Hermanto, 2021, Upaya Pemerintah Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Terkait Dengan Masalah Pendaftaran Tanah, *Jurnal Universitas Malang*, Vol 4, No. 1

Helena Lumban Gaol, Hendrik Pondaag, Revy S. M. Korah, 2022, Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), *Lex Privatum*, Vol. X, Nomor 1

Muchsin, Tamrin. et al., 2020, Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum, *Jurnal Ilmiah Madani Legal Review*, Vol 4, No 1.

Prakoso, Bhim, 2021, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan System Publikasi Pendaftaran Tanah, *Jurnal Of Private And Economic Law*, Vol 1, No 1.

Rahmadhani, Nurlaili Azizah, dan Edy Wahjuningati, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, Vol 13 Nomor 1.

Rongalaha, Johan, dan James Joseph Palenewen, 2022, Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol 3, No 1.

Sholikhah, Amalia, dan Sulastriyono, 2022, Tanggung Jawab PPAT Penerima Protokol Terhadap Akta PPAT Pemberi Protokol Yang Digugat Di Pengadilan, *Jurnal Hukum Tora*, Volume 8, No 3.

Taufiq Hidayat, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira, 2024, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Clavia : Journal Of Law*, Vol 22 No. 2.

