

Idealisasi Pembuatan Akta Tanah Guna Menjamin Kepastian Hukum

Zainuddin

*Fakultas Hukum
Universitas Samudra, Langsa, Aceh
Email: zainuddin.nurbed@gmail.com*

Abstract: Government Regulation No. 24/1997 on land registration, explaining the land deed must be made and the signing is done in front of the Land Titles Registrar (PPAT) before the owner, the seller, the witnesses sign the PPAT must read first the signing and the last signing is PPAT. The signing is not in front of PPAT can cause legal consequences such as no legal certainty, PPAT deed is not valuable as authentic deed, does not meet formal requirement and PPAT can be sanctioned. The problems in this discussion are what the conditions in the transition of land rights and how the transition of land rights is exchanged. The approach used in this study is normative juridical. The study conducted by examining library materials or secondary data. The purpose of the use of normative juridical approach method in this study is in addition to researching the existing library materials, also see cases that developed in the community as a complement.

Abstrak: Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan akta tanah harus dibuat dan penandatanganannya dilakukan di depan PPAT yaitu sebelum pemilik, penjual, saksi-saksi menandatangani, maka PPAT harus membaca terlebih dahulu baru dilakukan penandatanganan dan yang terakhir menandatangani adalah PPAT. Penandatanganan bukan di depan PPAT dapat menimbulkan akibat hukum seperti tidak ada kepastian hukum, akta PPAT tidak bernilai seperti akta otentik, tidak memenuhi syarat formil dan PPAT dapat dikenakan sanksi. Permasalahan dalam pembahasan ini adalah apa syarat-syarat dalam peralihan hak atas tanah dan bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Pendekatan yang digunakan dalam kajian ini yaitu yuridis normatif. Kajian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Adapun maksud penggunaan metode pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini adalah disamping meneliti bahan-bahan pustaka yang ada, juga melihat kasus-kasus yang berkembang dimasyarakat sebagai bahan pelengkap.

Kata kunci : *idealisasi, akta tanah, kepastian hukum.*

Pendahuluan

Tanah merupakan hal yang kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Makin meningkat jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas.¹

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi) dan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.²

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat secara keseluruhan. Hak menguasai dari negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak menguasai dari negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik. Sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA, jika negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh negara selaku badan penguasa melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak-hak atas tanah.

Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu:

¹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung Press, 2000), hlm.1.

² Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty,1997), hlm. 3

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.

2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.³

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).
 - e. Pembagian hak bersama.
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian Hak Tanggungan.
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Pendirian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

³ Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 37

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat” Oleh karena itu, syarat otentisitas suatu akta yaitu:

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Oleh atau dihadapan pejabat umum
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.⁴

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 101 menyatakan:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-

⁴ R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet.38 (Jakarta: Pranadya Paramita, 2007), hlm. 475

undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pada beberapa kecamatan dalam wilayah Kota Langsa, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan ditandatangani di hadapan PPAT dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Namun praktek yang dilakukan terhadap peralihan hak atas tanah khususnya dalam proses pembuatan akta jual beli (AJB) tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Para pihak tidak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan tidak dihadiri oleh 2 orang saksi, disamping itu PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan.

Proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) adalah Pihak desa dan penjual mendatangi PPAT dan meminta Blangko Akta Jual Beli (AJB) dan mengisinya. Setelah blangko diisi dan di tandatangani oleh penjual dan pembeli kemudian pihak desa dan atau penjual membawa untuk disahkan oleh pejabat pembuat akta tanah.

Konseptual Syarat Peralihan Hak Atas Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁵

1. Syarat Materil. Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. antara lain sebagai berikut:
 - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - 1) Harus jelas calon penjual, dalam hal ini pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

⁵ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses tanggal 30 Oktober 2014.

- 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - 1) Hak Milik.
 - 2) Hak Guna Usaha.
 - 3) Hak Guna Bangunan.
 - 4) Hak Pakai.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.
2. Syarat Formil. Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:
 - a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Secara umum pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.⁶ PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT umum, PPAT khusus dan juga PPAT sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Dalam menjalankan jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menggunakan blangko akta (formulir) yang telah dicetak. Secara historis penggunaan blangko diawali dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta, kemudian setelah berlaku Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penggunaan blangko akta diatur dalam PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.⁷

⁶ Lihat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷ Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 15

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku”.

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan Pendaftaran Tanah. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah didepan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa.⁸

Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah. PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁹

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai penunjukan PPAT sementara diatur dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu “Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT”. Keputusan penunjukan camat sebagai

⁸ Anna Ismudiyatun, *Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 6

⁹ Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia, Edisi Desember 1995 No.6, Tahun XXV, Jakarta, hlm. 478

PPAT sementara oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:

1. Jual beli,
2. Tukar menukar,
3. Hibah,
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
5. Pembagian hak bersama,
6. Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
7. Pemberian Hak Tanggungan,
8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.¹⁰

AP Parlindungan menyebutkan bahwa yang dapat menjadi pejabat pembuat akta tanah adalah sebagai berikut:

1. Notaris.
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
3. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.¹¹

Sementara itu pengertian Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan

¹⁰ Reza Febriantina, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 35

¹¹ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997*. (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 38

akta, menyimpan akta, memberikan grosec, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.¹²

Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana Akta itu dibuatnya. Keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*volleding bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai bukti, Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.¹³ Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau di dengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.

Proses Pembuatan Akta Jual Beli Guna Menjamin Kepastian Hukum Bagi Masyarakat

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan dalam beberapa tahap:

a. Pengukuran.

Proses pengukuran hak atas tanah yang diperjual belikan pada umumnya dilakukan oleh kepala desa, penjual, pembeli tanpa dihadiri oleh para saksi dan orang-orang yang bersebelahan dengan objek jual beli. Pada dasarnya di Kecamatan-Kecamatan wilayah Kota Langsa masih didominasi oleh tanah-tanah yang belum bersertifikat, sehingga pengukuran perlu di hadiri oleh orang-orang yang bersebelahan dengan tanah yang bersangkutan, mengingat batas tanah masih bisa berubah-ubah.

¹² Lihat dalam Pasal 1 Juncto 15 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹³ Nita Kriptian, *Tugas Dan Wewenang Notaris-PPAT*, makalah, Disampaikan pada “pelatihan hukum, kontrak/perjanjian” yang diselenggarakan oleh DPC PERMAHI DIY, Tanggal 07 Desember 2011, Sekretariat DPC PERMAHI DIY, hlm. 4

Beberapa yang terjadi adalah seperti kasus tentang batas tanah seperti di Kecamatan Langsa Barat yang akhirnya harus diselesaikan oleh aparat desa untuk mengukur kembali tanah yang sudah punya akta PPAT. Padahal tanah yang sudah punya akta tidak dapat dirubah kembali batas yang telah ditentukan.

b. Pembuatan Akta Jual Beli.

Pengukuran merupakan proses awal Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pengurusan akta PPAT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah tanah di ukur, status tanah dan status hukum sudah jelas, maka proses selanjutnya adalah pembuatan akta. Dalam pembuatan akta tanah oleh PPAT, maka Geuchik Gampong terlebih dahulu menyiapkan berita acara pengukuran, KTP penjual dan pembeli, surat dasar/seporadik. Semua berkas kelengkapan diteruskan kepada PPAT yaitu Camat dalam kecamatan desa yang bersangkutan.

Setelah PPAT menerima semua berkas, maka petugas PPAT menyiapkan blangko dan memeriksa berkas-berkas yang disampaikan oleh Geuchik dan menyesuaikan harga tanah dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai strategis letak tanah. Apabila berkas Geuchik dan harga sesuai dengan nilai strategis dan Nilai Jual Objek Pajak, maka pengetikan akta PPAT sesuai dengan nama-nama yang telah diusulkan oleh Geuchik. Proses penandatanganan akta dilakukan setelah semua akta diproses. Selanjutnya akta yang telah diproses diserahkan kepada Geuchik untuk dilakukan penandatanganan yaitu penjual dan pembeli dan saksi-saksi, setelah proses penandatanganan selesai yang terakhir tanda tangan adalah PPAT sebanyak 4 (empat) rangkap.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saksi memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen dokumen yang

- ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. Penandatanganan akte.
Penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan di depan PPAT sebagaimana yang telah ditentukan ketentuan Undang-undang. Penandatanganan akte yang dilakukan di PPAT/ Camat pada umumnya dilakukan melalui perantara Geuchik yang langsung mengantarkan kepada para pihak dan saksi-saksi yang telah ditentukan.
 - d. Penyerahan akta.
Setelah dilakukan pengukuran tanah, pembuatan akta jual beli, penandatanganan akta jual beli selanjutnya adalah penyerahan akta jual beli kepada pembeli tanah.
Penyerahan akta jual beli tanah merupakan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Penyerahan akta jual beli dilakukan oleh PPAT setelah akta dibacakan dan ditandatangani oleh PPAT dihadapan penjual dan pembeli serta saksi-saksi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka akibat hukum dapat timbul, karena proses pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan Undang-Undang sebagai berikut:

- a. Tidak ada kepastian hukum. Kepastian hukum adalah untuk memperoleh suatu ketetapan hukum dalam masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan. Hal ini harus dipertahankan dalam peralihan hak atas tanah, guna adanya ketertiban administrasi serta perlindungan hukum serta terlindunginya hak bagi pembeli sebagai akibat adanya jual beli.¹⁴
- b. Akta PPAT tidak bernilai seperti akta otentik. Akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang menurut undang-undang, pada umumnya dihadapan PPAT (camat/ notaris). Menurut M. Yahya Harahap apabila akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang tidak berwenang, Pasal 1869 KUHPerdara menegaskan:
 - (1) Tidak sah diperlakukan sebagai Akta Otentik, dan
 - (2) Tetapi hanya bernilai sebagai Akta Bawah Tangan, dengan syarat apabila para pihak menandatangani¹⁵.
- c. Tidak memenuhi syarat formil. Pembuatan akta harus dihadiri oleh

¹⁴ Soerojo, *Op., Cit.*, hlm. 33

¹⁵ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm. 574

2 orang saksi yang bertindak menyaksikan kebenaran telah berlangsungnya pembuatan akta dihadapan pejabat yang bersangkutan. “Akta otentik yang dibuat tanpa dihadiri saksi, maka akta tersebut tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu tidak sah sebagai akta otentik dan derajatnya turun menjadi akta dibawah tangan”¹⁶.

- d. Sanksi terhadap PPAT. PPAT dalam menjalankan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam PP 24 Tahun 1997. Dalam peraturan jabatan PPAT (Pasal 10 PP NO. 37 Tahun 1998) menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT yaitu pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya, pelanggaran tersebut dapat digolongkan kepada pelanggaran berat yaitu dengan hukuman diberhentikan dengan tidak hormat dan dapat dijatuhi hukuman kurungan/ penjara selama-lamanya 5 tahun.

Konsep Ideal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum Bagi Masyarakat

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa dimana setelah terbitnya sertifikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka tidak boleh dibuat sertifikat baru atas tanah yang sama. Namun pada kenyataannya sengketa mengenai tanah sering terjadi, salah satu alasan yang saya dapat kemukakan karena dalam mengadakan pendaftaran tanah kita menganut asas negatif publik. Asas negative ini tercermin dalam pernyataan sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai satusatunya alat pembuktian.¹⁷

¹⁶ *Ibid*, hlm. 576

¹⁷ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cetakan ke-4, (Bandung : Mandar Maju, 2009), hlm 14

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA memuat ketentuan yang menyebutkan jaminan bagi setiap individu memiliki tanah. Mengacu pada ketentuan tersebut semestinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan dokumen legal untuk kepentingan rakyat. Namun, kenyataan belum berpihak pada rakyat. Ketidakjelasan aturan perundangan membuat posisi rakyat terpinggirkan.

Lemahnya masyarakat dalam sengketa pertanahan dikarenakan kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang dan peraturann hukum lainnya di bidang pertanahan, kurang adanya koordinasi antar instansi yang terkait dengan masalah tanah tersebut bahkan sering tidak ada persepsi yang sama mengenai pengertian-pengertian yang terkandung dalam peraturan-peraturan pertanahan yang ada juga peraturan-peraturan di bidang pertanahan masih banyak yang perlu disempurnakan sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan.¹⁸ Pada dasarnya, karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak, maka data-data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya daripada status tanah tersebut. Karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh, data baik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya.

Jadi jelaslah sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah akan tetapi untuk mensukseskannya/ keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif / peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No. 10 tahun 1961 adalah Sistem Negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itu, apabila dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah.

¹⁸ Fandri Entiman Nae, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*, Jurnal Lex Privatum, Vol.I/No.5/November/2013, hlm. 59

Hanya saja Kantor Pertanahan harus lebih aktif lagi mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah baik mengenai tata cara, prosedur maupun biayanya serta pentingnya pendaftaran tanah ini bagi pemegang hak. Dan yang lebih penting lagi kantor Pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi overlapping dalam pemberian haknya atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum yaitu sengketa/perkara yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu. Kantor Pertanahan haruslah senantiasa memutakhirkan datanya terutama buku tanah sebagai bank data.

Proses pembuatan akta jual beli dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah- langkah tersebut adalah:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.¹⁹
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.²⁰
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat.²¹
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:²²

¹⁹ Lihat Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah..

²⁰ Lihat Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²¹ Lihat Pasal 98 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²² Lihat Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³
 6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.²⁴
 7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.²⁵

²³ Lihat Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁴ Lihat Pasal 101 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁵ Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.²⁶
9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak".

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, yang meliputi:

1. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah. Adapun implementasi dari asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.
2. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.

Dengan demikian, maka seseorang yang hendak membeli suatu hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur oleh PP. No. 10 tahun 1961 belum berjalan efektif, hal ini selain sasaran utamanya/daerah yang diutamakan adalah daerah-daerah perkotaan, juga menyangkut tata cara, administrasi dan

²⁶ Lihat Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat pemegang hak atas tanah sangatlah berat dirasakan oleh masyarakat pemegang hak atas tanah serta sosialisasi terhadap pelaksanaan PP itu sendiri belum maksimal. Dengan kondisi tersebut maka tujuan pendaftaran tanah belum tercapai.

Akselerasi dalam pembangunan nasional sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pendaftaran tanah dan oleh karena PP. No. 10 Tahun 1961 dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Dengan menimbang hal-hal tersebut, maka pemerintah memandang perlu membuat suatu aturan yang lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk adanya jaminan kepastian hukum dan akhirnya pada tanggal 8 Juli 1997, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan berlakunya PP. No. 24 Tahun 1997 tidak serta merta menghapuskan keberlakuan PP. No. 10 Tahun 1961, akan tetapi PP. No. 10 tahun 1961 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.²⁷

Objek pendaftaran tanah ini bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah maka menggunakan sistem pendaftaran tanah bukan pendaftaran akta, karena sistem pendaftaran tanah ditandai/dibuktikan dengan adanya dokumen Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hokum mengenai hak tersebut kemudian.

Dengan adanya PP. Nomor 24 tahun 1997 ini, kelihatanya program atau kegiatan pendaftaran tanah mulai menggeliat, saat ini pendaftaran tanah sudah berjalan, namun perlu ditingkatkan terus dan mencari solusi yang efektif agar tujuan hakiki dari pendaftaran tanah terutama bagi tanah yang akan didaftar secara sistematis dan sporadik dapat tercapai. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No. 10 tahun 1961 adalah Sistem Negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif

²⁷ Lihat Pasal 64 ayat 1 PP. No. 24 Tahun 1997

mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemerintah harus terus mencari cara dan sistem dalam rangka optimalisasi tujuan pendaftaran tanah terutama mengenai asas sederhana, aman dan terjangkau, sehingga golongan ekonomi lemahpun dapat termotifasi untuk mendaftarkan tanahnya terutama secara sistematis dan sporadik, walaupun saat ini sudah ada program Larasita yang lebih mendekatkan pada pelayanan dan bantuan biaya.

Boedi Harsono mengemukakan, dalam sistem positif, pendaftaran tanah menganut sikap bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin mencerminkan keadaan yang sebenarnya, baik tentang subyek hak maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah terdaftar dan untuk keperluan tersebut pemerintah telah meneliti kebenaran dan sahnya tiap berkas yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukkan kedalam daftar-daftar tanah.²⁸ Dengan demikian subyek hak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat dengan dasar atau alasan apapun juga. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, maka orang lain yang sebenarnya berhak menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut, negara menyediakan suatu dana khusus.

Sementara itu, sitem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyaik kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya alat pembuktian yang lain. Lebih lanjut Boedi Harsono mengatakan bahwa pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikan orang

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Edisi Revisi), (Jakarta, Djambatan, 2003), hlm. 81-82

yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru.²⁹

Dalam sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan pada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya.

Sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri dia punyai. Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya pada pihak lain. Asas *nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya, yang tanahnya disertifikatkan pada orang lain.

Penutup

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat adalah: Syarat materil yaitu penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Harus jelas calon penjual, dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Syarat Formil yaitu jual beli dilakukan dihadapan PPAT, hal-hal yang harus diperhatikan adalah pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi.

Pelaksanaan jual beli tanah diharuskan melalui proses dan tatacara sebagaimana ketentuan yang berlaku, diantaranya yaitu pengukuran tanah, pembuatan Akta Jual Beli, Penandatanganan akte, dan penyerahan akta. Untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebaiknya UUPA kita atau hukum tanah kita menganut sistem publikasi positif. Adapun pihak yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik

²⁹ *Ibid.*

pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara negara.

Daftar Pustaka

- Chomsah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004.
- Febriantina, Reza, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.
- Harahap M, Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Bandung: Alumnus 1985.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Edisi Revisi), Jakarta: Djambatan, 2003.
- , *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia, Edisi Desember 1995 No.6, Tahun XXV, Jakarta.
- Ismudiyatun, Anna, “Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Kriptian, Nita, *Tugas Dan Wewenang Notaris-PPAT*, makalah, disampaikan pada “Pelatihan Hukum, Kontrak/Perjanjian” yang diselenggarakan oleh DPC PERMAHI DIY, Tanggal 07 Desember 2011, Sekretariat DPC PERMAHI DIY.
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty, 1997.
- Nae, Fandri Entiman, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.I/No.5/November/2013.
- Parlindungan AP., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997*, Bandung: Mandar Maju, 1999.

- _____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cetakan ke-4, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Soekanto, Soejono dan Sri Marmudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1990.
- Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung Press, Bandar Lampung, 2000.
- Subekti R., dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet.38, Jakarta: Pranadya Paramita, 2007.
- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.