

**PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR**

*THE LEGAL PROTECTION
AGAINST OF PURCHASING UNREGISTERED LAND RIGHTS*

Grevi Nur Dewi
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia
085790697627- grevinur@gmail.com

ABSTRAK

Tanah yaitu merupakan bagian penting dalam kehidupan untuk melakukan setiap aktivitas dan tanah memiliki nilai ekonomis tinggi. Obyek komoditi menjadikan kebutuhan tanah yang ekonomis dapat terpenuhi. Masyarakat dengan melakukan pemindahan hak atau perolehan hak atas tanah yaitu melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah karena jual beli yang belum terdaftar, yaitu bagaimana agat mendapat perlindungan hukum yang ditimbulkan terhadap jual beli tersebut. Peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam masyarakat masih melakukannya menurut hukum adat yaitu di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, terang, dan nyata antara pembeli dan penjual. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli dan belum mendaftarkan sah jika memenuhi syarat tunai, terang, dan riil. Demikian , dalam penelitian ini membahas bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan karena tidak ada pasal yang mengatur secara khusus mengenai hak peralihan atas tanah khususnya tanah yang belum terdaftar. Metode penelitian yang digunakan bersifat yuridis normatif. Hasil penelitian bahwa perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar yaitu memiliki perlindungan hukum yang represif dan , dan dengan itikad baik apabila akan memperolehnya.

Kata kunci : perlindungan hukum, peralihan hak atas tanah, jual beli tanah.

ABSTRACT

The land that is an important part of life for doing each activity and the soil has a high economic value. The commodity object makes an economical ground needs can be met. The community by doing assignment or acquisition of land rights through the sale. The transition of land rights because the sale has not yet been registered, i.e. how agat got legal protection posed against the sale. Inbetween land rights due to selling in a society still do according to customary law in the presence of the heads of Customs (village chief) is cash, real light, and between buyers and sellers. The transition of land rights happens because buy sell and not to legitimate terdaftar if eligible cash, light, and real. So, in this research explores how legal protection laws against selling land rights that have not been registered because there is no article specifically about regulating the right of passage over land in particular land that has not been registered. Research methods used are juridical normative. Research results that protection of the law against selling land that has not been registered, namely have repressive laws and protection, and in good faith if it will get it.

Keywords: legal protection, the transition of land rights, land sale and purchase.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan penting bagi kehidupan. Tanah dapat bernilai ekonomi tinggi karena setiap orang menjaga dan mempertahankan tanah sebagai tempat tinggal mereka, termasuk sumber daya yang sangat diperlukan pada saat ini, maka tidaklah heran jika tanah menjadi sumber utama konflik paling tinggi saat ini.

Hukum adat tanah, hak yang paling penting dan dalam hubungan manusia dengan tanah. Dalam hukum adat, masalah tidaklah mudah, karena masih dibawah pengaruh hukum tanah dualisme sejak pemerintahan hindia belanda. Hukum tanah adat disebut yaitu Supaya terdapat kejelasan terhadap hak antara pihak lain, untuk mengatur dalam hubungan antara manusia dengan tanah, aturan-aturan atau kaidah-kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah. Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang disebut dengan (UUPA), menyatakan hukum tanah bersifat nasional adalah hukum adat, tetapi yang dimaksud yaitu hukum adat di-sanner, dihilangkan kesalahannya dan disempurnakan.

Hukum adat mempunyai 2 (dua) fungsi, sumber pembangunan utama nasional dan tidak akan ada kekosongan hukum maka untuk pelengkap yang sebelumnya ada aturannya. Dalam hukum adat, tunai dan terang merupakan peristiwa pemindahan perbuatan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah sesuatu hak atas tanah akan pindah atau dialih dari orang atau suatu badan hukum kepada pihak lain atau badan hukum lainnya, bisa terjadi disebabkan oleh perbuatan hukum dan peristiwa hukum, peristiwa hukum terjadi karena adanya waris sedangkan perbuatan hukum terjadi karena adanya jual beli, tukar menukar barang ataupun hibah.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menerangkan atas alihnya atau beralih suatu hak milik terhadap pihak lain.

Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 menerangkan atas suatu Peralihan hak atas tanah terhadap jual beli, tukar menukar, hibah, memasukkan data perusahaan dan perbuatan memindah suatu hak karena terjadi lelang dapat didaftarkan atas akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam peraturan perundang - undangan berlaku. Seorang akan melakukan suatu perbuatan jual beli tanah tidak membuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat suatu sertifikat.

Pendaftaran memiliki suatu tujuan tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA menerangkan hanyalah menjamin kepastian hukum saja. Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juga mengembangkan suatu pendaftaran terhadap tanah yang tentang kepastian suatu hukum dalam orang pemegang hak atas tanah, menyediakan suatu informasi terhadap pihak yang akan berkepentingan, dan demi menyeleggarakan suatu tata tertib administrasi dalam lembaga pertanahan.

Oleh karena itu memberikan kepastian suatu hukum dan perlindungan hukum , jika orang pemegang hak atas tanah yang terkait satu sama lainnya diberikan suatu sertipikat hak atas tanah, tetapi dalam melaksanakan sebuah informasi terkait dengan suatu data yang terikat dalam suatu aspek fisik dan yuridisnya dari suatu bidang tanah yang sudah didaftar, dikatakan telah terbukti untuk umum yang biasanya disebut dengan suatu Asas Publisitas.

Perpindahan suatu hak milik terhadap hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan oleh akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan oleh berita acara atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahna hak milik terhadap hak atas tanah harus di daftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan terhadap nama pemilik dalam sertipikat pemilik tanah lama kepada pemilik baru. Proses pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar hibah, pernyataan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Syarat sah terhadap jual beli hak atas tanah demi kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada 2(dua). Suatu syarat meteril yaitu pemegang hak wajib menjual sedangkan pembeli memenuhi subyek hak atas tanah yang akan menjadi suatu obyek terhadap jual belinya. Dan syarat formal untuk pendaftaran terhadap menintahan suatu hak jual beli dengan dibuat dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang harus nyata dibuktikan.

Sebelum adanya aturan UUPA,Tanah hanya nurut terhadap hukum barat yang contohnya Hak Eigendom,hak earpcht,hak opstal, tujuan bahwa akan memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pihak yang memegang dengan adanya tanda bukti dengan akta dibuat oleh pejabat.

Berpindah hak milik terhadap hak atas tanah bida terjadi adanya perbuatan hukum yang harus dibuktikan oleh akta yang dibuat oleh PPAT ,dibuktikan dengan suatu berita acara dibuat oleh pejabat pertanahan. Berpindahan hak milik terhadap hak atas tanah yang di daftarkan dipertanahan kabupaten atau kota,agar bisa dicatat dalam buku tanah dan berubahlah nama pemilik dalam sertipikat dialihkan ke pemilik baru.

Ada 4 (empat) syarat sahnya melakukan suatu perjanjian beli tanah, yaitu untuk mengikat satu sama lain dengan syarat sepakat, adanyan unsur dewasa yaitu cakap, syarat hal tertentu,dan kausal atau sebab tertentu.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu,

- a. Asas sederhana, yaitu menjelaskan mengenai ketentuan prosedur atau pokoknya yang mudah dipahami terhadap pihak utama yang berkepentingan kepada pemegang suatu hak atas tanah tersebut.
- b. Asas aman, yaitu dimana dalam asas ini dalam melaksanakan pendaftaran tanah dilakukan dengan sungguh-sungguh dan teliti agar mendapatkan hasilnya terhadap kepastian hukum itu yang sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah.
- c. Asas terjangkau, yaitu agak mudah menjangkaunya pihak yang membutuhkan, terutama harus memperhatikan suatu kebutuhan ekonomi warga dibawah/lemah agar mendapatkan pelayanan pendaftaran tanah.
- d. Asas mutakhir, yaitu melengkapi untuk pelaksanaannya dan kesinambungan dalam memelihara data pendaftaran tanah, agar bisa menunjukkan keadaan yang lebih muntakhir, supaya kondisi nyata dilapangan yang tersimpan sesuai apa yang ada itu.
- e. Asas terbuka, yaitu dimana agar masyarakat mengetahui atau mendapatkan keterangan terhadap penyelenggaraan pendaftaran tanah yang benar dalam kantor pertanahan kabupaten/kota.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk dilakukannya pertama kali dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pengertian terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara bersamaan terhadap semua obyek diwilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi.¹ melaksanakan pendaftaran tanah ini, pemimpin Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota bersama dengan ajudikasi melaksanakan pendaftaran tanah. Dan berdasarkan pelaksanaan di bagi menjadi 2 (dua) adalah pendaftaran tanah dalam suatu program pemerintah dan pendaftaran tanah dengan melakukannya terhadap swadaya masyarakat.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pengertian tersebut terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu melaksanakan suatu pendaftaran tanah dilakukan pertama kali terdapat mengenai suatu objek pendaftaran tanah terdapat wilayah secara individual atau massal. Pendaftaran sporadik, yang mempunyai sifat individual atau massal, pemohon mempersiapkan suatu data yang diperlukan, pemohon datang ke kantor pertanahan Kabupaten atau Kota tempat itu, yang akan mengajukan permintaan agar hak atas tanahnya di daftarkan (bersertipikat), dan menanggung semua biaya dalam pendaftaran tanah.²

Suatu kepastian hukum yang ada dalam peralihan hak atas tanah sangat penting yang mengakibatkan suatu transaksi jual beli terhadap suatu tanah, akan tetapi UUPA mewajibkan melaksanakan suatu perbuatan pendaftaran peralihan hak karena adanya suatu jual beli tersebut, tetapi praktik yang terjadi di dalam masyarakat masih terjadi melakukan jual beli. menurut hukum adat yaitu di hadapan kepala adat biasanya disebut juga kepala desa, yang mempunyai sifat tunai nyata dan terang terdapat penjual dan pembeli tanah tersebut. Tunai dan nyata yaitu seorang membayar suatu tanah ke penjual maka berpindahlah hak atas tanah tersebut dari pihak pertama berpindah dalam pihak kedua. Sedangkan terang yaitu dilakukannya jual beli menjadin atas terjadinya suatu perbuatan hukum atau dianggap terang dalam jual beli itu sehingga masyarakat mengakui keabsahannya. Oleh karena itu jual beli tanah terkait dengan hukum adat, bahwa tidak akan ada suatu kepastian hukum terhadap keadaan tanah terhadap seseorang pemilik tanahnya karena dalam peralihan itu belum terjadinya suatu pendaftaran untuk mendapatkan sertipikat menjadi tanda bukti hak yang kuat.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan asas bahwa dalam mencapai suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dengan itu UUPA mengharuskan bahwa setiap orang untuk melakukan pendaftaran tanah tetapi dalam masyarakat kenyataannya menggunakan hukum adat sebagai transaksi sehari-hari dengan disepan kepala desa dengan cara tunai nyata dan terang-terangan. Oleh karena itu dalam terjadinya suatu jual beli terhadap suatu tanah menurut ketentuan hukum adat tidak akan terjadinya suatu kepastian hukum tentang keadaan tanah terhadap pemilik tanah

¹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2016, h.19.

² Ibid.h. 23

yang hal tersebut akan terjadi dalam peralihan yang belum didaftarkannya agar mendapat sertipikat tanah tanda bukti yang kuat atau nyata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu terdapat dua jenis kegiatan pendaftaran tanah, yaitu melakukan suatu pendaftaran tanah dilakukan untuk pertama kalinya dan kegiatan pemeliharaan dokumen pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama dengan suatu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis.

Sistem pendaftaran tanah terdapat dua jenis asas hukum, yaitu asas hukum bertitik baik dan asas *nemo plus iuris*. Dalam asas bertitik baik yang menerangkan bahwa seseorang untuk mendapatkan suatu hak dengan melakukan perbuatan itikad baik. akan selalu menjadi pemilih hak yang resmi menurut hukum untuk bertujuan melindungi orang yang bertitik baik.³ Untuk menjaga orang yang mempunyai itikad baik maka perlu mendaftarkan secara umum dan mendapatkan sesuatu tentang kekuatan bukti hukum dan sistem pendaftarannya tanah itu sendiri disebut dengan sesuatu sistem positif.

Asas nemo plus iuris menjelaskan tentang orang yang berlebihan mengalihkan suatu haknya dengan itu akan batal dan pengalihan suatu hak tersebut tidak akan terjadi. Asas itu memiliki tujuan untuk mendapatkan atas pemegang hak yang sesungguhnya. Pemegang hak sesungguhnya akan kembali haknya yang sudah didaftarkan, selanjutnya pihak yang tidak memiliki kekuatan tanda bukti dan sesuatu sistem pendaftaran tanahnya yang biasanya disebut dengan sesuatu sistem negatif.

Boedi Harsono juga menjelaskan terkait sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih memungkinkan adanya alat pembuktian lainnya.⁴

Maksud penjelasan itu, sertipikat sebagai alat bukti yang terkuat memiliki tujuan terhadap kepastian hukum dalam pertanahan. Terjadinya suatu perlindungan hukum terhadap pihak pembeli atas tanah yang melakukan suatu perbuatan jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan akan melakukan perlindungan hukum dengan suatu perbuatan perlindungan hukum dengan suatu itikad baik dengan adanya perlindungan suatu hukum yang bersifat hukum represif. Suatu perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum untuk upaya menyelesaikan sengketa di pengadilan, sehingga berdasarkan yurisprudensi hak atas tanah pembeli dapat dilindungi. Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah ini yang akan dibahas adalah: 1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar? 2. Bagaimanakah langkah dan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual-beli tanah yang belum terdaftar?. Dalam penelitian ini metode penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif, pendekatan yang digunakan undang-undang dan pendekatan konseptual.

³ Ibid.h. 117

⁴ Boedi Harsono (III), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan XII, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 10

B. PEMBAHASAN

I. Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar.

1. Peralihan hak atas tanah untuk mendapatkan kepastian hukum

Dalam masyarakat perjanjian jual beli terjadi 2 hal, yaitu terjadi adanya perajjian dan dibawah tangan. Tanah yang jual belinya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Disebut dengan perjanjian, sedangkan peralihan haknya yang biasanya dengan selebar kwitansi yaitu disebut dengan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat di daftarkan, sebagaimana terdapat dalam pasal 19 dan pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menerangkan pasa 19 (1) dengan menjamin kepastian hukum yang diatur oleh aturan peraturan pemerintah. Pasal 23 menyatakan peralihan atas tanah yang akan hapus hak dan ketentuannya dengan menjaminkan suatu kepastian hukum terhadap hak yang sahnya atas pembebanan hak itu.

Agar mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah, masyarakat dalam melakukan perbuatan perlahina hak atas tanah harus mendaftarkan peralihan hak tersebut. Pendaftaran tanah merupakan hal terpenting sebagai bucri hak yang kuat utnuk membuktikan pemilik hak atas tanah secara sah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan yaitu terhadap hak-hak atas tanah seluruh rakyat indonesia untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah yang bersifat *Rechtscadaster* atau *Legalcadaster*. *Rechtscadaster* atau *Legalcadaster* adalah pendaftaran tanah yang bertujuan memberikaan jaminan kepastian hukum yang menghasilkan surat atau tanda bukti hak berupa sertipikat. pasal 19 ayat (1) huruf c. Pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menjelaskan bahwa sertipkat merupakan tanda bukti yang kuat bahkan bukan tanda bukti yang mutlak.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menerangkan tentang suatu peralihan hak atas tanah terhadap jual beli dengan mendaftarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pembuatan akta peralihan hak atas tahan, pihak yang memindahkan dan pihak yang menerima pemindahan hak harus menghadap pejabat akta tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, terdapat hal-hal yang harus diperhatikan, yaitu subyek jual beli (pejual dan pembeli) dan obyek jual beli. obyek jual beli peralihan hak atas tanah terkait dengan status tanah, sedangkan status tanah sendiri dalam masyarakat ada 2 (dua) yaitu :

a. Tanah yang sudah terdaftar

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat disimpulkan bahwa tanah terdaftar adalah tanah yang telah ada tanda bukti haknya berupa sertipikat hak atas tanah, yang terhadap bidang tanah telah dilakukan pendaftaran haknya oleh pemerintahan yang dilakukan oleh kantor pertanahan dan dibuatkan data fisik dan data yuridisnya.

b. Tanah yang belum terdaftar

Tanah yang belum terdaftar merupakan tanah yang belum terdaftar dalam kantor pertanahan, artinya tanah tersebut belum ada tanda bukti haknya berupa sertipikat hak atas tanah (Petok D/Pipil/Girik/Letter C) pada kantor pertanahan setempat atas bidang tanah tersebut dan belum dibuatkan data fisik dan data yuridisnya. Petok D/Pipil/Girik/Letter C dan lain-lainya merupakan surat pengenaan pajak atas pemilik tanah.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerangkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang lebih kuat dan nyata terhadap suatu data fisik dan yuridis yang terdapat dalam sistem surat ukur suatu tanah dan buku daftar tanah yang terkait.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukri hak yang kuat, dalam asti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridisnya yang ada didalamnya harus diterima dengan benar data-datanya, apakah data fisik dan data yuridisnya yang terdaftar didalam sertipikat dengan ketentuan dokumen yang berada didalam buku tanah dan surat ukur, karena data data diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Suatu peralihan hak atas tanah untuk mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat, yang terdapat dalam pasal 19 (2) UUPA bahwa diberikan suatu surat tanda bukti hak atau sertipikat.

Akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli yang belum terdaftar yaitu sah menurut hukum,apabila sudah memenuhi syarat materiil terhadap jual beli yaitu, "terang" dan "tunai". Dalam peralihan hak atas tanah terhadap jual beli yang belum terdaftarkan akan timbul sebagai akibat perbuatan hukum yang lain dengan suatu ketuguan terhadap pihak pemegang hak atas tanah karena tidak akan terjadi adanya suatu kejadian jaminan kepastian hukum dengan ketentuan pendaftaran tanah. sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut hukum adat, bahwa sifat tunai,riil dan terang, hal tersebut bahwa untuk melakukan perbuatan hukum, pembeli masih memerlukan kuasa dari penjual dan jual beli tersebut wajib melakukan pembuatan akta PPAT.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah diberikan penegasan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Boedi harsono menyatakan bahwa : "Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih dimungkinkan adanya alat pembuktian lainnya."⁵

Penggunaan suatu sertipikat yang terkait yaitu pemegang hak mendapatkan sesuatu dengan mudah dibuktikan haknya dan alat yang paling kuat pembuktiannya, terdapat dalam pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa sebidang tanah telah diterbitkan suatu sertipikat yang nyata dengan pebuatan Itikad baik dengan memperoleh atau mendapatkan hak atas tanah dan menuntut pelaksanaannya sejak di umumkannya sebuah sertipikat.

Dalam pasal tersebut, bertujuan pada satu pihak untuk tetap pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara simbang memberikan kepastian hukum kepada pihak lain dengan cara itikat bail menguasai sebidang tanah dan didaftarkan untuk pemegang hak dalam buku tanah dengan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat menurut undang-undang pokok agraria. Dengan demikian yang sertipikat menjelaskan bahwa itu alat bukti yang kuat untuk mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanian.

Menurut hukum adat sifat perjanjian jual beli hak atas tanah yaitu tunai,riil dan terang, pembayaran lunas atas apa yang diperjanjikan dalam perjanjian mengikat tersebut tidak merupakan atau menentukan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan

⁵Ibid. 102

argumentasi yaitu untuk melaksanakan perbuatan hukum pembeli masih memerlukan kuasa dari penjual dan perjanjian pengikat Jual Beli wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta PPAT.

Pada masyarakat umumnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terkait dengan tanah belum terdaftar, menurut suatu teori perlindungan hukum itu dikemukakan oleh Philius M.Hadjon tentang perlindungan hukum refresif yaitu perlindungan yang mengarah kepada upaya dalam suatu penyelesaian suatu sengketa, misalnya menyelesaikan suatu sengketa di pengadilan. Dalam keadilan yaitu terkait dengan suatu dari hasil mengambil keputusan yang dikandung terhadap suatu kebenaran, tidak akan memihak, pantas dipertanggungjawabkan dan diberlakukan kepada tiap manusia terhadap suatu kedudukan yang sama dihadapan perbuatan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang belum terdaftar menurut hukum adat mengenal lembaga *rechtsverwerking*, karena dalam hukum adat jika seseorang sekian lama membiarkan tanahnya dikerjakan oleh orang lain dan memperoleh itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali hak atas tanah tersebut, maka dalam UUPA menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka sebagai kepentingannya itu. Memberikan kuasa dilaksanakan dengan terukur yang ditemukannya suatu kesenggangan di dalamnya. Kekuasaan diberikan yaitu biasanya dinamakan sebagai hak. dalam melaksanakan perlindungan hukum akan membutuhkan banyak terhadap kebutuhan masyarakat agar suatu hak dapat ada dimasyarakat serta digunakan secara baik dan walaupun memiliki kewajiban yang akan dilakukan juga.

Perlindungan hukum yaitu merupakan suatu kepentingan orang dengan menyerahkan kekuasaannya terhadap orang lain dalam kepentingan yang merupakan sasaran cara menyerahkan kekuasaan suatu sasaran terhadap suatu hak. Perlindungan hukum akan menempuh akan melalui suatu legislasi tujuannya terhadap ruang lingkup yang strategi atau kebijakan. Menurut M.isnaeni bahwa pada dasarnya dalam suatu perlindungan hukum dapat dibedakan yaitu dengan cara perlindungan hukum secara eksternal dan perlindungan hukum secara internal.

Suatu perlindungan eksternal ialah bahwa perlindungan tidak besar sebelah dan harus mempunyai sifat yang memihak. Sedangkan dalam perlindungan hukum internal yaitu suatu perjanjian dengan kepentingannya satu sama lain menggunakan atas dasar kata dengan sepakat. Perlindungan internal akan berwujud terhadap pihak-pihak yang kedudukannya seimbang dan mempunyai suatu kebebasan dalam mengatakan kepentingannya.

Dalam perlindungan internal dan eksternal makan akan terjadinya suatu perbuatan hukum perdata yaitu melaksanakan suatu hak dan kewajibannya, untuk suatu hak dan kewajiban bisa terpenuhi maka, sebelumnya harus dibuatkan akta notariil. Akta notariil yaitu suatu akta yang akan dibuat ditandatangani dan dibaca oleh notaris dan bertanggung jawab atas semua isi tentang sebuah kebenarannya.

2. Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah yang beritikad baik

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum secara preventif diatur dalam pasal 32 (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Perlindungan ini diberikan

kedapa pemegang hak atas tanah untuk melakukan suatu itikad baik. Unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum atas diberikannya terhadap pemegang hak atas tanah terhadap orang yang beritikad baik, maka pemegang sertifikat akan dikuasai dengan nyata dan terus menerus tidak adanya suatu gugatan atau keberatan yang diajukan terhadap pihak lainnya.

b. Perlindungan hukum refresif

Tujuan dalam perlindungan ini adalah untuk mencegah akan terjadi suatu sengketa dan perlindungan ini juga bertujuan untuk menyelesaikan akibat terjadi suatu sengketa dalam pengadilan. Pemilik suatu sertifikat hak atas diberikan perlindungan refresif terhadap gugatan dalam pengadilan dengan lembaga *reschstvoerwerking* terhadap pemilik suatu sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik terhadap perebutan penyelesaian sengketa.

II. Langkah dan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual-beli tanah yang belum terdaftar

a) Pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu menerangkan suatu rangkain perbuatan yang dilakukan pemerintah untuk pendaftaran tanah diadakan cara terus menerus dengan cara teratur dan selalu meliputi suatu pengumpulan data pengelolaan suatu data fisik dan data yuridis.

Untuk menjamin kepastian hukum dilakukan pendaftaran tanah, telah diatur secara jelas tentang pendaftaran tanah untuk diberikan suatu kepastian hukum, terdapat pasal 19 UUPA yaitu menerangkan :

- (1) menjamin suatu kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan dengan mendaftarkan tanah diseluruh wilayah indonesia terdapat peraturan ketentuan dalam pemerintah
- (2) Pendaftaran disebut dalam ayat (1) pasal menerangkan :
 - a. Pengukuran perpetaan dengan cara untuk pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan dalam suatu peralihan hak;
 - c. Menyampaikan surat tanda bukti hak, yang tentang suatu berlakunya alat bukti yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara memperhatikan suatu situasi Negara dan masyarakat, demi kepentingan status sosial ekonominya serta memungkinkan suatu penyelenggaraan terhadap dengan sesuatu pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Terdapat dengan peraturan pemerintah mengatur suatu biaya yang disangkutpautkan terhadap suatu pendaftaran yang mempunyai tujuan terdapat ayat (1), dengan demikian ketentuan terhadap suatu rakyat yang tidak bisa untuk dibebaskan dari pembayaran biaya itu sendiri.

Syarat sah untuk agar mendapatkan suatu kepentingan pendaftaran pemindahan suatu hak jual beli hak atas tanah yaitu terdiri dari dua syarat adalah suatu syarat yang materiil dan formil. Syarat materiil, pemegang hak atas tanah harus memiliki suatu hak kewenangan menjual hak atas tanah dan yang diperjualbelikan hak atas tanah yaitu terdapat pada subyek dan obyek, sedangkan formil adalah transaksi jual beli hak atas tanah terdapat formalitas. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli terjadi suatu pemindahan dari pemegang hak seorang penjual kepada orang lain sebagai pembeli terhadap hak atas tanah, tetapi pemindahan itu hanya mengetahui kepada orang yang menjual dan orang membeli, pihak orang ketiga tidak akan mengetahui suatu adanya antara jual beli.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu tujuan dalam menjamin kepastian hukum yaitu : status hak yang akan didaftarkan dapat diketahui kepastian status hak pendaftaran tanahnya, apakah pengelolaan, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan dan atau hak milik atas satuan rumah susun; kepastian subyek hak, bahwa siapa menjadi subyek hukum atau pemegang haknya dalam pendaftaran tanah; dan kepastian terhadap obyek hak yaitu dapat diketahui ukuran tanah, letak tanah dan batas tanah dalam pendaftaran tanah tersebut.

Hakikat dalam kepastian hukum berada terdapat dalam kekuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah sebagai tanda bukti di pengadilan , tetapi dalam kepastian hukum yang bersifat negatif merupakan suatu kepastian hukum yang relatif terdapat dalam suatu undang-undang untuk menjamin suatu kepastian hukum yang tidak selalu membuktikannya.

Sistem pendaftaran tanah yang mempunyai sifat positif mencangkup peraturan tentang apa yang telah terdaftar akan dijamin suatu kebenaran data yang akan didaftarkan dan untuk pemerintah meneliti tentang kebenaran dan sahnya untuk didaftarkan sebelum dimasukkan dalam daftar-daftar.

Sistem publikasi negatif dan sistemvnegatif juga mengandung sistem positif , negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dan penggunaannya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri. Asas *Nemo Plus Juris* yaitu perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dalam asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa pemilik yang sebenarnya. Di Indonesia terdapat terjadi suatu sistem pendaftaran tanah untuk menggunakan antara lain : Sistem suatu pendaftaran hak (*registration of title*) , dalam suatu sistem ini akan pendaftaran hak untuk menciptakan suatu hak baru harus dengan hak yang dibuktikan dengan akta yang memuat data yuridis tanah; Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), sistem ini mempermasalahkan apa yang harus didaftarkan, baik penyajian data yuridisnya, bentuk penyimpanan maupun bentuk bukti haknya. Akta-akta tersebut akan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Tanah (PPT) yang dalam hal ini bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian kebenaran atas data yang disebut dalam akta yang terdaftar; dan Sistem Torren (*Torren Act*), dalam sistem ini bukanlah akta yang didaftarkan tetapi hak-hak dan perubaha, berbeda dengan sistem pendaftaran akta, dalam sistem ini PPT akan bersifat aktif.

Sistem Torren Act dikemukakan oleh Robert Torrens yang menjelaskan bahwa menurut Robert itu sistem ini adalah suatu sistem alat bukti yang paling lengkap tentang hak terhadap pemilik yang pada dasarnya tidak akan diganggu gugat dalam perubahan suatu buku tanah yang tidak akan memungkinkan sesuatu terkecuali jika sertipikat didapatkan dengan cara palsu atau penipuan.

Hasil dari proses penyelidikan suatu riwayat penguasa terhadap tanah tentang proses peralihan hak dan hak pendaftar yang selanjutnya yaitu adalah sertipikat. Akta dibawah tangan yang dibuat pada masa lalu merupakan surat bukti hak terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan dilakukan menyelidiki, demikianlah dalam suatu akta peralihan hak pada masa lampau dan masa sekarang yaitu memegang peran penting dalam kepastian hukum dalam hak atas tanah.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa tujuan untuk menjamin sesuatu kepastian hukum tetapi menggunakan sistem positif. Dalam ketentuan

tersebut tidak memerintahkan apa yang digunakan oleh sistem postif, karena sertipikat untuk surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan mutlak.

Muchtar Wahid menyatakan bahwa suatu kepastian terhadap siapaun itu yang berhak mempunyai untuk mengetahui dan memerlukan dengan siapa yang memiliki suatu hubungan agar mendapatkan perbuatan hukum secara sah, terhadap ada dan tidaknya suatu hak dengan kepentingan dari pihak ketiga agar dapat mengetahui perlu atau tidaknya diadakan suatu tindakan kepastian hukum terhadap penguasa dan pengguna secara efektif dan aman.⁶

Kepastian hukum, menurut Jan Michiel Otto, menyatakan dengan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum harus terpenuhinya suatu syarat yaitu :

1. Suatu aturan hukum yang sangat jelas dan konsisten;
2. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
3. Masyarakat harus bisa menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum;
4. Hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Putusan dalam suatu pengadilan secara konkrit dilaksanakan.

Pada dasarnya kepastian hukum lebih pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, yaitu suatu pelanggaran disebabkan dalam perbuatan dapat dikatakan melanggar jika aturan tertulis tertentu. Teori kepastian hukum, dalam perjanjian menekankan bahwa sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antara subyek hukum yang akan melakukan perjanjian.

Pendaftaran tanah secara yuridis memiliki tujuan utama yaitu dengan untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin suatu perlindungan hukum. Tetapi dalam kenyataannya masih tidak ada atau tidak dianggap ada dalam kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah di negara ini, karena sertipikat belum menjamin sepenuhnya atas hak atas tanah seseorang tersebut.

Dalam Pendaftaran tanah ada beberapa faktor tidak terwujudnya kepastian hukum yaitu antara lain :

1. Faktor sejarah kepemilikan tanah

Pada faktor ini, bahwa kepemilikan tanah didasarkan terhadap hukum adat. Pendaftaran tanah ini tidak merupakan keharusan, karena tanah masih dibagikan dan dianggap tidak terlalu penting pada terjadi pendaftaran, sehingga dalam pendaftaran tanah itu tidak memiliki kewajiban untuk memberikan manfaat bagi hak atas tanah dalam masyarakat.

2. Faktor psikologi masyarakat

Faktor psikologi ini, masyarakat belum memahami akan terjadinya suatu perbedaan antara tidak ada sertipikat atas tanah dan adanya sertipikat dari tanah tersebut. Negara memberikan perlindungan terhadap pemegang sertipikat yang sama dengan yang tidak mempunyai sertipikat dalam masyarakat.

⁶ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Penerbit Republika. 2018. h.135

3. Faktor pelaksana dan pelaksanaan

Faktor ini paling banyak dalam masyarakat yang mengeluh saat melaksanakan perbuatan pendaftaran tanah, akibatnya dalam pelaksana tersebut itu tidak tegas berbelit-belit dan kabur. Pelaksana dalam pendaftaran ini tidak memberikan pelayanan yang baik untuk menjadikan faktor dalam kepastian hukum tidak terwujud bagi masyarakat, yaitu tentang apa pun yang harus dikerjakan oleh negara untuk mendaftarkan artinya apa pun yang dikerjakan oleh negara untuk mendaftarkan tanah menganggap bahwa tidak benar secara hukum, karena mereka yang ingin mendaftarkan kurang mengerti apa saja ini dalam pendaftaran dan suatu manfaat yang terjadi adanya sertipikat tanah agar sertipikat mempunyai makna untuk masyarakat.

4. Faktor intervensi Undang-Undang Perpajakan (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Biaya Lain)

Seseorang yang akan mendaftarkan tanah ini mengeluh, karena dalam pendaftaran tanah ini adalah mahal dan banyak mengeluarkan uang. Pendaftaran tanah ini jika sebenarnya dilakukan dengan benar maka biaya relatif sangat murah.

Faktor - faktor dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak terselenggara untuk melindungi hak masyarakat dengan munculnya masalah pendaftaran tanah baru ialah :

1. Sertipikat palsu;
2. Sertipikat aspal;
3. Sertipikat ganda; dan
4. Pemblokiran sertipikat oleh bank.

Keadaan ini menjelaskan bahwa dalam ketidak pastian suatu hukum terhadap masyarakat, dan pemerintah yang seharusnya mensosialisasikan bagaimana, untuk apa dan tujuan dalam pendaftaran tanah itu harus dilakukan, apalagi jika sertipikat tanah hanya dimanfaatkan memiliki suatu tujuan tertentu hingga masyarakat tidak mau tau terhadap pendaftaran tanah.

Pendaftaran menciptakan keuntungan akibat dari pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah, sehingga mengeluarkan sertipikat berarti telah dilakukan pendaftaran tanah, maka konsekuensinya adalah :

- a. Memberikan jaminan keamanan pemilikinya dalam penggunaan;
- b. Meningkatkan atau mendorong dalam membayar pajak yang dilakukan oleh negara;
- c. Meningkatkan suatu fungsi untuk jaminan kredit;
- d. Menaikan pengawasan dalam pasar tanah;
- e. Mempertahankan tanah negara;
- f. Mengurangi pemasalahan sengketa tanah;
- g. Memfasilitasi dalam kegiatan *rural land reform*;
- h. Menaikan dan memajukan suatu infrastruktur;
- i. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang lebih akan berkualitas; dan
- j. Mampu menyediakan data statistic yang baik.

Sertipikat yang bersifat kuat merupakan sebagai tanda bukti hak, jika merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat tersebut dapat diajukan dalam tuntutan ke pengadilan dengan memegang tanda bukti hak lainnya yang bukan sertipikat yaitu kutipan *lette c* atau petok pajak bumi dan pengadilanlah yang akan memutuskan tanda bukti tersebut apakah benar

atau tidak. Apabila tidak benar, maka dasar suatu putusan hakim yaitu mempunyai putusan hukum yang selalu tetap dan diadakan dengan pembetulan.

Demikian jika sertipikat telah terbit tetapi tidak memiliki rasa yang aman dan tenang terhadap pemiliknya, karena pemegang sertipikat bisa digugat oleh siapapun atau pihak lain yang merasakan dirugikan atas sertipikat yang diterbitkannya.

Terwujudnya dalam cita-cita kepastian hukum atas tanah yang terjadi dalam pendaftaran tanah, maka dalam menjamin kepastian hukum tidak hanya dilihat dari satu dimensi hukum tetapi harus pada dasarnya dalam yuridisnya.

b) Wewenang Notaris dalam Akta Jual Beli

Pasal 15 undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris pada ayat 2 huruf f yaitu bahwa secara yuridis formal notaris berwenang didalam membuat akta jual beli tanah. Wewenang tersebut mempunyai suatu kekuatan hukum kuat karena berdasarkan undang-undang. Membuat perjanjian untuk jual beli memiliki kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pihak yang melakukan transaksi jual beli untuk membuat akta jual beli guna untuk melakukan proses balik nama.

Dalam suatu akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan, maka dari itu dalam membuat akta otentik terhadap notaris. Akta notaris biasanya disebut dengan akta otentik memiliki suatu kekuatan nilai atas pembuktian yaitu :

1. Kekuatan secara lahiriah
2. Kekuatan secara formal
3. Kekuatan secara materiil

Ketiga aspek menjelaskan bahwa kesempurnaan suatu akta notaris semacam akta otentik siapapun yang terikat oleh akta tersebut. Persidangan pengadilan dapat dibuktikan jika ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai suatu untuk menguatkan atas pembuktian suatu akta yang dibawah tangan.

Melaksanakan jual beli yang dilakukan didepan PPAT dilakukan apabila pihak penjual melengkapi semua dokumen untuk malkukannya perbuatan hukum yaitu jual beli. Akta pemindahan suatu hak atau akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap suatu akta otentik yang berbentuk dan mempunyai isi ditetapkan sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1868 KUHPer menyatakan bahwa akta otentik yaitu :

- a. Akta itu harus dibuat "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa maka itu akan dibuatkan, harus memiliki kewenangan dalam membuat akta itu.

Penjelasan pasal diatas bahwa akta Pengikat Jual Beli (PJB) dikerjakan didepan notaris untuk membuat suatu akta otentik, maka memenuhi ketentuan syarat yaitu harus membuatkan "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) sebagai pejabat umum.

Akta otentik dengan akta dibawah tangan memiliki perdedaan prinsip, letak perbedaan antara lain yaitu :

1. Pasal 15 ayat 1 undang-undang jabatan notaris (UUJN), menyebutkan atas akta otentik memiliki suatu tanggal yang jelas pasti, meskipun akta dibawah tangan tidak akan ada jaminan tanggal pembuatannya.
2. Pasal 1 angka 11 UUJN menyebutkan bahwa grosse akta otentik merupakan pengakuan terhadap suatu hutang dengan kepala akta yang demi keadilan terkait ketuhanan yang maha esa dan memiliki suatu kekuatan eksekutorial sedangkan akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa minuta akta otentik merupakan arsip negara sehingga menyimpan akta dan tidak boleh hilang, sedangkan akta dibawah tangan akan resiko besar jika hilang.
4. Akta otentik adalah alat bukti yang sempurna yang ada didalamnya, sedangkan akta dibawah tangan hak ini adalah penjanjian, apabila dalam menandatangani mengakui dan tidak menyangkal maka kekuatan pembuktian itu sama dengan akta otentik, tetapi jika tanda tandan tidak diakui maka pihak yang mengajukan perjanjian wajib membuktikan kebenarannya.

Kekuatan pembuktian akta otentik terpenuhi jika syarat formil dan materil langsung mencukupi minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lainnya, dan pada kata tersebut langsung melekat pada nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

c) Kepastian hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan terkait peralihan hak atas tanah cuma bisa dapat mendaftarkan dengan akta PPAT yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal ini menjelaskan akta PPAT merupakan syarat jual beli yang harus dibuktikan, akta jual beli tersebut cuma terhadap pada hak atas tanah terdaftar, tetapi tanah yang belum terdaftar dikantor pertanahan.

Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yaitu diberikannya sertipikat sebagai alat suatu tanda bukti hak atas tanah. Pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang diterbitkan kantor pertanahan kabupaten/kota, yaitu :⁷

1. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas tanah satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain di kuasakan olehnya;
2. Untuk tanah wakaf, sertipikat diserahkan kepada nadzirnya pihak lain yang dikuasakan olehnya; Dalam pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterima oleh ahli warisnya atau salah seorang ahli waris yang lain;
3. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pemilik bersama berapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima oleh salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain; dan

⁷Urip Santoso, Op.Cit. h. 28

4. Untuk hak tanggungan, sertipikat diterima oleh pihak yang mempunyai suatu nama terdapat dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan kepada pihaknya.

Terciptanya kewajiban dan hak antara pembeli dan penjual dalam melakukan perjanjian jual beli yaitu dari perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum yang dari perjanjian jual beli atas tanah. Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembuatan akta dan ditanda tangani dihadapan PPAT dan merupakan bukti terkuat dan penuh.

Akta (surat) memiliki tiga unsur pembuktian agar dapat dikatakan memiliki pembuktian yang sempurna. Akta yang dibuat dibawah tangan menurut hukum adat setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 yaitu tidak akan mempunyai kekuatan sempurna dalam pembuktiannya karena dalam kebenaran terletak terhadap tanda tangan suatu pihak jika diakui sebagai tanda bukti yang lebih sempurna secara otentik.

Dengan menerapkan *asas nemo plus* dan asas itikad baik/kebenaran pasti melakukan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah, dalam menerapkan terhadap kedua asas ini harus di ikuti dengan asas penguasa fisik atas tanah, karena dengan penguasa secara fisik dan tidak adanya suatu keberatan terhadap pihak lain , dan itu masyarakat telah mengakui pemiliknya orang terhadap atas tanah yang akan dikuasai. Dalam prinsip itu melakukan terhadap suatu pihak yang mempunyai hak atas tanah harus mempertahankan haknya tetapi jika pemilik tanah tidak mempertahankan hak atas tanahnya berarti harus meninggalkan hak tersebut.

Pada kewenangan PPAT dalam perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dalam membuktikannya perlakuan hukum pengalihan hak atas tanah harus dibuatkan akta otentik. Jika tidak ada akta otentik tersebut dengan perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah belum sah. Akta PPAT fungsinya yaitu sebagai alat pembuktian telah terjadinya jual beli, tetapi dalam jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lainnya. tetapi pada sistem suatu pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran jual beli hanya dilakukan dengan akta PPAT yaitu merupakan alat bukti yang sah. Seseorang yang akan melakukan transaksi jual beli yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT maka tidak akan dapat memperoleh sertipikat walaupun jual beli tersebut sah terhadap hukum.

Pada penandatanganan akta jual beli, dalam blangko akta jual beli diisi nama PPAT beserta saksi, meliputi daerah obyek suatu hak atas tanah, nama suatu para pihak, obyek jual beli didasarkan oleh dokumen dan data yang telah ditentukan oleh para pihak. Akta tersebut oleh PPAT diberikan terhadap pihak dan para pihak telah mengetahui bawa apa isi dalam akta jual beli itu dan para pihak mendandatangani akta jual belinya dilanjutkan dengan suatu saksi dan PPAT.

Langkah - langkah dalam pembuatan suatu akta jual beli didepan suatu PPAT sebelum melakukan mendandatangani suatu akta jual beli oleh pihak untuk kepentingan ialah :

1. Melakukan suatu pembuatan akta terhadap suatu pemindahan atau suatu beban hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan PPAT harus dilakukan pemeriksaan kepada suatu kantor tanah terhadap kesesuaian sertipikat hak atas tanah.

2. Akta tersebut harus digunakan formulir yang ditetapkan.
3. Memerlukan izin terhadap peralihan hak dan perolehan perijinan tersebut harus memperoleh sebelum akta dibuat.
4. akta pemindahan hak atas tanah sebelumnya terjadi, para calon pihak penerima hak harus dibuatkan suatu pernyataan yaitu tentang pemindahan hak atas tanah tidak melebihi maksimum terhadap penguasa hak atas tanah,
 - a. Dalam pemindahan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah untuk melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Yang bersangkutan terhadap suatu pemindahan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) terhadap ketentuan suatu peraturan perundang-undangan;
 - c. Pihak besangkutan memahami jika menyatakan terhadap huruf a dan b tidaklah benar, jadi tanah yang kelebihan atau tanah absentee itu akan terjadi suatu obyek landreform;
 - d. orang yang menyangkut pautkan akan menanggung akibat hukum , jika pernyataannya terdapat huruf a dan b tidak akan benar.
5. Akta PPAT dibuat harus dihadapan para pihak yang akan malakukan dalam perbuatan hukum atau orang yang dikuasakannya.
6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan 2 (dua) orang saksi sekurang-kurangnya.
7. PPAT mewajibkan pembacaan akta terhadap pihak dan memberikan penjelasan terhadap isi, maksud dan prosedur dalam suatu pendaftaran pembuatan akta yang harus dilakukan terkait susuai dengan peraturan yang berlakunya.
8. Akta PPAT harus dibacakan kepada pihak dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani.
9. Didalam 7 hari selambat - lambatnya sejak dalam tanggal ditandatanganinya PPAT wajib menyampaikan akta kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan.

C. PENUTUP

a. Kesimpulan

1. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu hak berpindahnya hak atas tanah dari orang ke badan hukum. Dalam peralihan hukum biaanya terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peristiwa hukum bisa terjadi karena waris, sedangkan dalam perbuatan hukum itu sendiri terjadi karena jual beli, tukar menukar dan hibah. Perbuatan hukum yang terjadi karena jual beli biasanya dilakukan dengan terjadinya perjanjian dan dibawah tangan. Tetapi dalam masyarakat masih banyak yang dilakukan dibawah tangan yaitu dengan menggunakan hukum adat atau dilakukan dihadapan notaris. Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar memperoleh perlindungan hukum refresif dan perlindungan hukum secara preventif yaitu perlindungan untuk menyelesaikan sengketa dipengadilan, apabila perlindungan tersebut dilakukan oleh itikad baik.
2. Dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar, yaitu dengan mendaftarkan tanah agar mendapatkan suatu kepastian hukum.

Pendaftaran tanah sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menyelenggarakan suatu administrasi pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah akan mendapatkan perlindungan hukum yang merasakan tidak akan mendapatkan gangguan dan gugatan dari pihak lainnya. Untuk menjamin suatu kepastian hukum, peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu diperlukannya persyaratan formil bagi penjual hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Saran

Dalam aturan Pendaftaran Tanah tidak menemukan suatu pasal mengatur secara khususnya yaitu terkait dalam peralihan hak atas tanah khususnya terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar, tetapi hanya saja menjelaskan tentang bidang tanah yang belum terdaftar saja. Sebaiknya dibuatkan mengenai aturan tersebut. Dalam masyarakat harus melaksanakan tata tertib desa agar tidak adanya kesulitan dalam mendapatkan data yuridisnya. Dan Badan Pertanahan Nasional melakukan penyuluhan pendaftaran tanah dan pentingnya suatu tata tertib administrasi maka untuk mendapatkan pendaftaran agar memperoleh kepastian penguatan terhadap perlindungan hukum.

D. Daftar Bacaan

Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet. 2, Jakarta, Kencana, 2016.

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, Jakarta, Penerbit Republika. 2018.

Boedi Harsono (III), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan XII, Djambatan, Jakarta, 2008.