

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah

1. Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah menurut Hukum Adat, KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dan Undang-undang Pertanahan (UUPA)

- 1) Hukum Adat

Jual beli tanah dan rumah dalam Hukum Adat adalah perbuatan hukum berupa penyerahan tanah bersangkutan oleh penjual kepada pembel untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual, hak milik langsung milik pembeli dan menjadi pemilik yang baru.¹² Artinya sejak saat itu kepemilikan hak atas tanah telah berpindah dari pihak penjual ke pihak pembeli.

Tanah dalam hukum adat mempunyai 2 (dua) kedudukan yaitu “sifat” dan “fakta”¹³. Menurut sifatnya, tanah adalah satu-satunya harta kekayaan yang bagaimanapun keadaannya, tetap masih seperti dalam keadaan semula. Jika menurut faktanya, tanah merupakan tempat tinggal dan memberikan kehidupan serta tempat bagi manusia dikuburkan kelak setelah ia meninggal.

¹² Effendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta. CV. Rajawali. Hal. 15

¹³ Dewi Wulansari. 2010. *HUKUM ADAT INDONESIA Suatu Pengantar*. Bandung. Refika Aditama. Hal. 80

Terdapat 2 (dua) hak-hak atas tanah dalam hukum adat¹⁴, yaitu:

a. Hak Persekutuan Atas Tanah

Hak persekutuan atas tanah adalah hak persekutuan atau hak masyarakat dalam hukum adat terhadap tanah tersebut seperti hak untuk menguasai tanah, memanfaatkan tanah, memungut hasil yang tumbuh di atas tanah dan memburu binatang di atas tanah tersebut. Hak masyarakat hukum atas tanah ini sering disebut dengan istilah “hak ulayat” atau “hak pertuanan”. Hak ulayat adalah persekutuan dan para anggotanya berhak untuk memanfaatkan segala sesuatu di atas tanah tersebut.

b. Hak Perseorangan Atas Tanah

Setiap manusia berhak untuk mengadakan hubungan hukum dengan tanah serta dengan semua isi yang ada di atas tanah ulayat. Hubungan berupa hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak menikmati atas tanah, hak terdahulu, hak terdahulu untuk dibeli, hak memungut hasil karena jabatan, hak pakai, hak gadai dan sewa.

Ada 2 (dua) aspek dalam transaksi tanah di hukum adat¹⁵, yaitu:

a. Transaksi tanah yang merupakan perbuatan hukum sepihak

Contoh dari transaksi ini adalah pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga anggota persekutuan.

¹⁴ *Ibid.* Hal. 81

¹⁵ *Ibid.* Hal. 89

b. Transaksi tanah yang merupakan perbuatan hukum dua pihak

Contoh dari transaksi ini adalah pengoperan atau penyerahan sebidang tanah yang disertai oleh pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga kepada pihak penerima tanah dan pembayaran tanah.

Dalam hukum adat terdapat istilah “Panjer”. Panjer adalah tanda jadi, yang di dalamnya terselip unsur saling percaya mempercayai antara para pihak.¹⁶ Panjer bisa berupa uang atau benda yang nantinya akan diserahkan dari pembeli kepada penjual atau pemilik tanah sebelumnya.

Dalam transaksi jual beli tanah hukum adat juga mengandung azas terang dan tunai. Yang dimaksud dalam mengandung azas terang yaitu dilakukan di hadapan kepala adat / kepada desa dan kepala adat akan menanggung persoalan hukum jual beli tersebut agar tidak melanggar hukum, juga harus ada 2 (dua) orang saksi. Apabila transaksi jual beli ini di luar pengetahuan kepada adat, maka transaksi tersebut tidak diakui oleh hukum adat dan karena itu pembeli atau si penerima tanah tidak diakui haknya atas tanah tersebut dan transaksi ini dianggap tidak terang.¹⁷

¹⁶ Soejarno Soekanto. 1986. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta. Rajawali. Hal. 213

¹⁷ Dewi Wulansari. 2010. *HUKUM ADAT INDONESIA Suatu Pengantar*. Bandung. Refika Aditama. Hal. 90

Sedangkan yang di maksud dengan azas tunai itu karena jual beli dalam hukum adat bersifat contain/tunai, pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan.¹⁸

Jika pembayaran belum lunas maka dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual. Utang-piutang tidak ada hubungannya dengan jual beli tanah ini, meskipun pembeli belum membayar lunas atas tanah penjual tidak bisa menuntut pembatalan jual beli.¹⁹

Transaksi jual beli ini diakui sejak pihak penjual berhadapan dengan kepala adat dan mengakui bahwa telah melakukan penyerahan tanah serta telah menerima uang dari pihak pembeli maka sejak saat itu transaksi sudah di tutup dan pihak pembeli mendapatkan hak tanah tersebut. Transaksi ini akan dibuatkan sebuah akta yang terdapat tanda tangan atau cap jempol dari pihak penjual, kepala adat, dan para saksi-saksi, akta ini akan menjadi sebuah bukti dari transaksi jual beli ini.²⁰

2) KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.²¹

Penyerahan hak ini berlangsung selama-lamanya artinya hak atas tanah tersebut berpindah kepada pembeli atau bisa disebut juga

¹⁸ Effendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta. CV. Rajawali. Hal. 16

¹⁹ *Ibid*. Hal. 17

²⁰ Dewi Wulansari. 2010. *HUKUM ADAT INDONESIA Suatu Pengantar*. Bandung. Refika Aditama. Hal. 90

²¹ Soetomo. 1981. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Surabaya. Penerbit Usana Offset Printing. Hal. 7

menerima penyerahan.²² Jual beli menurut hukum barat mengikuti KUHPerdara, dalam KUHPerdara Pasal 1457 yang berbunyi jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dilanjutkan pada Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan. Artinya jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak penjual dan pembeli pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan oleh penjual ke pembeli dan harganya pun belum di bayarkan oleh pembeli.

Lalu dalam KUHPerdara Pasal 1459 hak milik tidak berpindah tangan selama penyerahan belum dilakukan menurut Undang-undang, maksud dalam pasal tersebut adalah dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah tersebut belum beralih ke pembeli sekalipun sudah dibayar lunas karena harus dilakukan “penyerahan yuridis” (juridische levering) di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional).²³

²² Effendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta. CV. Rajawali. Hal 1

²³ *Ibidl*, Hal. 14

Tanah termasuk tergolong sebagai benda tidak bergerak, oleh karena itu dalam Pasal 616 KUHPerdara mengatur penyerahan kebendaan yang tidak bergerak menggunakan akta yang bersangkutan, artinya semua benda yang tidak bergerak harus melakukan proses pembuatan akta dalam penyerahan kepemilikan dan untuk tanah yang termasuk barang tidak bergerak untuk proses peralihan haknya maka pembuatan aktanya berupa akta jual beli harus melibatkan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang berkedudukan setempat.

3) UUPA

Dalam UUPA tidak memberikan banyak penjelasan mengenai jual beli tanah. Istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yang menyangkut persoalan jual beli Hak Milik atas tanah. Dalam pasal tersebut mengatur bahwa pemindahan Hak Milik dapat terjadi dengan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat, dan perbuatan-perbuatan lain serta dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Objek dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah

Dalam KUHPerdara buku ke dua, tanah dan rumah termasuk dalam golongan kebendaan tak bergerak dalam pasal 506 dan 507.²⁴ Untuk

²⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata

memiliki kedudukan berkuasa atas kebendaan maka harus menguasai baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain selain itu juga dapat mempertahankan atau menikmati kebendaan itu, karena tanah dan rumah merupakan benda tak bergerak maka seperti dalam pasal 616 jika terdapat pengalihan hak atas benda tersebut harus mempunyai akta. Pembuatan akta bisa dilakukan oleh Notaris.

3. Syarat Perjanjian Jual Beli Tanah

Syarat sah dari sebuah peristiwa peralihan jual beli tanah adalah:

- a. Adanya kata sepakat yang nantinya menimbulkan sebuah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli.
- b. Semua pihak yang terlibat dalam proses jual beli harus cakap hukum, maksudnya adalah jika penjual maupun pembeli merupakan orang yang belum dewasa atau belum cukup umur menurut hukum, maka harus diwakilkan oleh walinya karena orang yang belum dewasa mempunyai Wakil Demi Hukum atau Legal Representatif yaitu orang tua atau wali²⁵, sedangkan seorang yang terlibat jual beli dan telah dewasa akan tetapi berhalang menghadap dihadapan PPAT maka bisa diwakilkan kepada orang lain yang sudah dewasa, cakap dengan pembuktian menggunakan surat kuasa notaris yang dibuat dihadapan notaris. Orang yang terlibat juga harus sehat pikiran dan tidak dibawah pengampuan.

²⁵ Komariah. 2017. *Hukum Perdata*. Malang. UMM Press. Hal. 19

Nama penjual adalah nama yang tertera pada sertifikat dan jika tanah atau rumah yang dijual merupakan harta bersama dari suami istri maka untuk proses penjualannya harus menggunakan izin suami atau istri yang bersangkutan. Untuk mengetahui penjual adalah suami istri, bisa dibuktikan dengan mengecek asli Akta Nikah dan asli Kartu Keluarga.

- c. Data tanah harus dicantumkan dengan jelas di akta jual beli. Seperti hak yang melekat pada tanah misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak yang bersifat sementara, lalu letak tanah mencakup provinsi, kabupaten / kota, kecamatan, kelurahan / desa, luas tanah, juga hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak pada akta PPAT, maksudnya adalah penjual memiliki hak mendapatkan harga jual beli tanah / rumah dari pembeli akan tetapi penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan kepemilikan (sertifikat) tanah atau rumah tersebut kepada pembeli.

Pembeli juga mempunyai kewajiban membayar tanah atau rumah sesuai dengan kesepakatan kepada penjual dan tepat waktu akan tetapi pembeli mempunyai hak untuk menerima asli sertifikat hak atas tanah atau rumah yang

sudah dibeli dari penjual yang merupakan bukti kepemilikan tanah atau rumah.

- d. Isi dan tujuan perjanjian didalam akta jual beli harus berdasarkan keinginan kedua belah pihak yang mengadakan jual beli dan tidak melanggar hukum.

B. Tinjauan Umum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Terdapat 4 hak tanah yang dapat beralih dan dialihkan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan.²⁶

Peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah ini adalah:

a. Jual beli

Jual beli adalah peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan berupa tanah atau rumah dan pihak lainnya untuk membayar harga benda tersebut sesuai dengan yang telah di sepakati dalam perjanjian.

²⁶ R. Soeprpto. *Undang-Undang Pokok Agraria dalam praktek*. Depok. Universitas Indonesia (UI-Press). Hal. 221

b. Tukar Menukar

Tukar menukar adalah peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai ganti suatu barang lainnya.

c. Hibah

Hibah adalah peralihan hak sebagai akibat suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda berupa tanah atau bangunan guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut.

d. Pemasukan dalam Perusahaan

Pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng* yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan kedalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua menggantikan nilai tanah itu menjadi saham bagi perusahaan.

e. Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.

f. Warisan

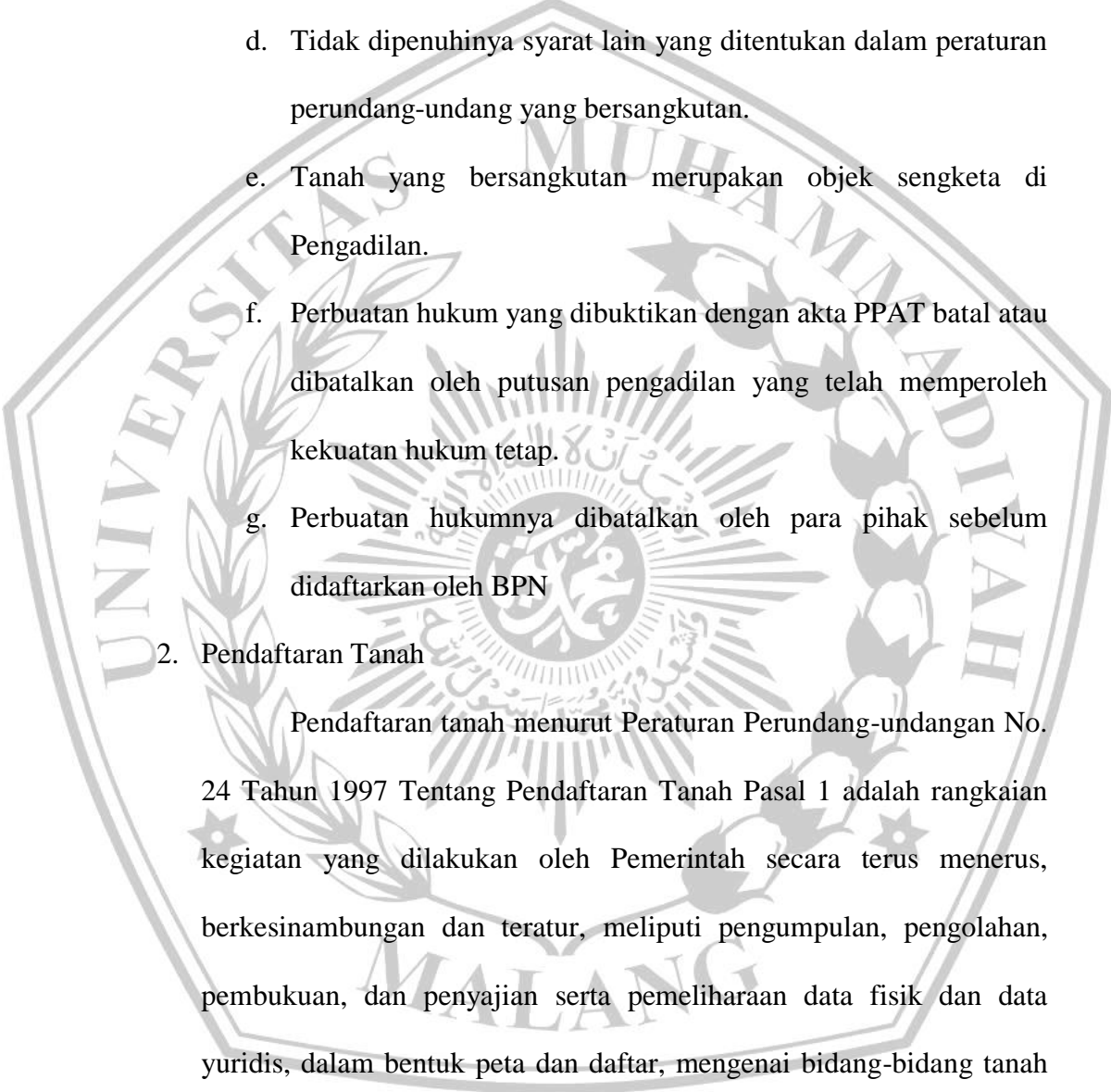
Warisan adalah peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu meninggalnya seorang pewaris yang mengakibatkan hartanya berlalih kepada ahli waris.

Pemindahan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta yang buat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Pertanahan. Pejabat yang di maksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta harus di tunjukan kepada Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) agar dapat dilaksanakan proses balik nama. Proses balik nama atau peralihan hak itu selain membawa akta juga membawa sertifikat tanah dan surat-surat yang berkenaan ke BPN dan disana nama pemilik terdahulu akan dicoret dan di ganti dengan nama pemilik yang baru. Dengan demikian pembelian akan pemegang sertifikat dengan nama ia dicatat sebagai pemegang hak dan begitu juga di BPN.²⁷

Tetapi dalam Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Kepada Kantor Pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat ada yang tidak terpenuhi, syaratnya sebagai berikut:

- a. Sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada BPN.

²⁷ Effendi Perangin. 1986. Mencegah Sengketa Tanah. Jakarta. Rajawali Press. Hal. 29

- 
- b. Perbuatan hukum yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lela, kecuali dalam keadaan tertentu.
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
 - d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undang yang bersangkutan.
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan.
 - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - g. Perbuatan hukumnya dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh BPN

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁸

a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran tanah dilakukan berbagai kegiatan antara lain²⁹:

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

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

1. Tujuan dari pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

²⁸ PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁹ Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta. Ghalia Indonesia. Hal. 82

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2. Tujuan dari pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA yaitu³⁰:

a) Kepastian hukum mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang / badan hukum).

b) Kepastian mengenai letak, batas, ukuran / luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak.

c) Jenis / macam hak atas tanah, yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang / badan hukum.

Ketiga hal ini sangat penting dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah, oleh karena itu ketiga hal ini harus di tunjang dengan fakta yang sebenarnya dengan cara sistem penelitian yaitu berupa pengukuran atau penetapan batas dan pengumuman untuk memperoleh pengakuan dari pihak-pihak yang bersangkutan dan kesaksian masyarakat sekitar yang nantinya kesaksian itu akan menjadi alat bukti dari fakta yang ada.

c. Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 9 ayat (1), beberapa obyek tanah yang bisa melakukan pendaftaran atas tanah adalah:

³⁰ R. Soeprapto. *Undang-Undang Pokok Agraria dalam praktek*. Depok. Universitas Indonesia (UI-Press). Hal. 322

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
 - b) Tanah Hak Pengelolaan
 - c) Tanah Wakaf
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun
 - e) Hak Tanggungan
 - f) Tanah Negara
- d. Azas dalam Pendaftaran Tanah

Ada beberapa macam azas yang disebutkan dalam PP No. 24

Tahun 1997, yaitu:

- a) Sederhana
- b) Aman
- c) Terjangkau
- d) Mutakhir
- e) Terbuka

Selain itu ada 2 macam azas lainnya yang digunakan dalam pendaftaran tanah, yaitu³¹ :

- f) Azas Publikasi

Pemerintah berusaha untuk memperoleh kepastian hukum mengenai subyek hak dan objek hak melalui pengumuman secara systematis dan diatur dengan Peraturan Perundangan.

³¹ *Ibid.* Hal. 323-324

Untuk memenuhi azas ini, pendaftaran tanah di Indonesia menyelenggarakan 4 (empat) buah daftar umum, yaitu³²:

1. Daftar Tanah

Daftar yang memuat pertanahan secara luas yang meliputi segala macam tanah dari tanah negara, tanah hak, jalan-jalan, irigasi, dll.

2. Daftar Nama

Mencantumkan subyek yang mempunyai hak atas tanah seperti, tercantum nama-nama perorangan, badan hukum, pemerintah yang berhak atas tanah.

3. Daftar Buku Tanah

Memuat jenis-jenis hak-hak tanah serta peralihannya.

4. Daftar Surat Ukur

Surat ukur adalah kutipan dari dari peta pendaftaran tanah.

g) Azas Spesialitas

Untuk memenuhi azas ini perlu diadakan pengukuran secara cermat dan teliti sehingga menjamin kebenaran dari hasil pengukuran dan kepastian letak batas tanah.

³² R. Atang Ranoemihardja. 1982. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*. Bandung. Tarsido. Hal. 33-34

e. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah memiliki 2 (dua) sistem yang berkaitan dengan aspek kebenaran dari kepastian objek yang di daftarkan yaitu³³:

a) Sistem Positif

Menurut sistem positif pendaftaran subjek dan objek itu merupakan sebuah kebenaran mutlak atau kebenaran yang tidak dapat di ganggu gugat.

b) Sistem Negatif

Menurut sistem negatif pendaftaran tersebut merupakan kebenaran yang masih bersifat relatif, dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian.

Sistem pendafrtan tanah di indonesia menganut sistem negatif dengan tendens positif, pendafatran hak-hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan data-data yang positif dan pejabat yang disertai tugas melaksanakan pendaftaran mempunyai kewenangan menguji kebenaran dari data-data yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak. Pendaftaran atas tanah ini menjamin kepastian hukum dan menjadi alat pembuktian yang kuat, tetapi masih dapat dibantah / digugat di Pengadilan.

³³ R. Soeprpto. *Undang-Undang Pokok Agraria dalam praktek*. Depok. Universitas Indonesia (UI-Press). Hal. 324

Pendaftaran tanah diperuntukan untuk tanah yang suratnya masih berupa surat tanah Letter C. Surat tanah ini biasanya dikeluarkan oleh kantor kelurahan / desa setempat dimana tanah itu berada.

f. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan tanah yang surat tanahnya berupa Letter C akan melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi kegiatan³⁴:

a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.

Data Yuridis adalah keterangan mengenai satuan hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya

c) Penerbitan sertifikat.

d) Penyajian data fisik dan data yuridis.

³⁴ Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal. 136

e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

g. Macam-macam Pendaftaran Tanah

Ada 2 (dua) macam pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, yaitu³⁵ :

a) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah ini untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum di daftarkan dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran sistematis didasarkan pada rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang di tetapkan oleh Menteri.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.

³⁵ *Ibid.* Hal. 136

b) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran secara sporadik ini dilakukan di wilayah yang belum direncanakan pendaftaran oleh Menteri. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

C. Tinjauan Umum terhadap PPAT

1. Pengertian PPAT

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT mempunyai jabatan dan kewenangan serta tugas dan fungsi yang sangat berat serta tanggung jawab yang tinggi tetapi tidak pernah diatur dalam Undang-undang.³⁶

PPAT adalah pejabat yang ditunjuk dengan Surat Keputusan Pemerintah yang sekarang ini dikeluarkan oleh Kepala BPN untuk

³⁶ A.A. Andi Prajitno. 2013. *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah)*. Malang. Griya Asri A-11. Hal. 33

mewakili sebagian tugas negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penerbitan pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat. PPAT memiliki kewenangan membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu seperti peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah.

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas dan kewenangan PPAT telah diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 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.

Perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) 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

Kewenangan PPAT sudah tertera dalam Pasal 3 ayat (1) yaitu kewenangan PPAT adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

PPAT hanya bisa mengerjakan akta jika objek tanah atau rumah dalam akta terletak pada wilayah kerja PPAT tersebut, jika tidak maka dapat dibuat PPAT yang wilayah kerjanya meliputi objek tanah atau rumah yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

3. Fungsi dan Kedudukan PPAT

Fungsi jabatan PPAT termasuk kategori Pejabat Tata Usaha Negara saat melakukan rangkaian kegiatan membuat dan mengesahkan akta PPAT dengan penandatanganan serta pendaftaran hak atas tanah, namun akta PPAT tidak termasuk obyek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena akta PPAT tidak termasuk surat keputusan (*beschikking*). Oleh karena itu PPAT tidak dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.³⁷ Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun PPAT bertindak sebagai pejabat umum dalam bidang

³⁷ *Ibid.* Hal. 47

pertanahan seperti yang tertera pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 62 K/TUN/1998.

4. Macam-macam PPAT

Terdapat 3 (tiga) macam PPAT, yaitu: ³⁸

a. PPAT Umum / Professional

- Notaris, lulus Spesialis Notariat, lulus Magister kenotariatan
 - Pensiunan karyawan Badan Pertanahan Nasional
- Dengan masa kerja sampai usia 65 (enampuluh lima) tahun.

b. PPAT Sementara

- Camat

Camat dahulu diangkat secara otomatis karena jabatannya selaku camat maka masa jabatannya sama seperti selama menjabatnya menjadi camat. Kewenangan kerjanya sesuai dengan wilayah kerja camat itu sendiri.

- Kepala Desa

Jika wilayah desa itu terpencil jauh dari kota dan didaerah sana tidak ada PPAT atau jauh dari kantor kecamatan / camat maka berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 7, kepala desa dapat diangkat sebagai PPAT sementara dan menjabat sesuai dengan masa jabatannya sebagai kepala desa.

³⁸ *Ibid.* Hal. 64

c. PPAT Khusus

PPAT khusus ini adalah PPAT yang di tunjuk oleh Peraturan Pemerintah, seperti:

- Kepala Kantor Pertanahan, dengan dasar hukum PP 37 Tahun 1998 Pasal 5 ayat (3) sub b.
- Pegawai Kantor Urusan Agama melaksanakan pekerjaan yang berkaitan dengan tanah wakaf PPAIW, dengan dasar hukum PP 28 Tahun 1978
- Pegawai Pemerintahan tingkat II yang berkaitan dengan tanah Hak Guna Usaha, dengan dasar hukum PMDN Nomor 13 Tahun 1970.

PPAT khusus tidak memiliki papan jabatan seperti PPAT Umum, karena menjalankan jabatan hanya bersifat sesaat, yang dimaksud dengan sesaat adalah tidak ada rentang waktu hanya diperlukan saat dibutuhkan.

5. Daerah Kerja PPAT

Daerah kerja PPAT adalah tempat kediaman hukum sebagai tempat tinggal dan letak kantor untuk menjalankan jabatannya di suatu daerah Kabupaten / Kota di Provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

PPAT dapat berpindah tempat kedudukan daerah kerja. Jika berpindah alamat kantor tapi masih satu Kabupaten / Kota maka wajib melapor pada Kepala BPN Kabupaten / Kota tempat kedudukan PPAT tersebut. Jika berpindah ke daerah kerja Kabupaten / Kota lain maka

wajib mengajukan permohonan berpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri

PPAT tidak boleh membuat akta yang obyek atau tanahnya berada diluar kewenangan daerah kerjanya. Bagi PPAT Sementara wilayah kerjanya ditentukan berdasarkan penunjukan dari jabatan yang berwenang.

6. Akta PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik yang memuat tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari hukum Keperdataan. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) mengatur bahwa akta itu sebagai alat bukti telah dilakukan sebuah perbuatan hukum tertentu yang akan dijadikan dasar untuk ditindak lanjuti ke pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Akta PPAT tidak mengandung asas kebebasan berkontrak, seperti salah satu contohnya pembelian tanah secara angsuran dalam akta PPAT itu tidak mungkin karena UUPA berdasar kepada Hukum Adat yang pelaksanaan jual belinya secara tunai dan kontan.³⁹

Dalam pengerjaan akta, PPAT dituntut untuk jeli, akta harus ada tanda tangan dan cap empujari oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT sendiri. Akta pertama akan menjadi dokumen arsip dan wajib disimpan

³⁹ *Ibid.* Hal. 73

pada protokol PPAT. Jika para pihak saat pembuatan akta memberikan keterangan palsu atau proses pembuatan akta tidak sesuai dengan ketentuan di Perundang-undangan maka akta tersebut gugur sebagai alat bukti dan menjadikan batalnya perbuatan hukum yang dimuat dalam akta tersebut, karena tidak dipenuhinya syarat dan prosedur yang diwajibkan.⁴⁰

Akta yang PPAT kerjakan berkaikan dengan perpindahan / peralihan hak, pembebanan hak, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan serta kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (2) telah mengatur akta yang dibuat oleh PPAT sebagai berikut⁴¹:

a. Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum pengalihan hak kepemilikan atas tanah dimana pihak-pihak yang berhak, berwenang atau melalui kuasanya menyerahkan hak kebendaan atas tanah kepada pihak lain dan pihak lain itu menerima dengan menyerahkan sejumlah uang yang telah di sepakati bersama.

b. Tukar Menukar

Tukar menukar adalah perbuatan hukum berupa barter hak atas tanah yang dimiliki oleh para pihak dengan ketentuan yang telah di sepakati bersama.

⁴⁰ *Ibid.* Hal. 78

⁴¹ *Ibid.* Hal. 108

c. Hibah

Hibah adalah perbuatan hukum menyerahkan hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain secara Cuma-Cuma tanpa syarat dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan.

d. Pemasukkan ke dalam Perusahaan (Inbreng)

Pemasukan dalam Perusahaan adalah perbuatan hukum penyerahan hak kepemilikan atas tanah kepada perusahaan yang berbadan hukum sebagai penyertaan dalam modal perusahaan.

e. Pembagian Hak Bersama

Pembagian Hak Bersama ini adalah perbuatan hukum dari para pihak untuk mengakhiri hak kepemilikan bersama atas tanah karena pewarisan dan pembelian sebuah tanah secara bersama.

f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai / Hak Milik

Perbuatan hukum dari subyek hukum pribadi seseorang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah untuk diserahkan hak pemanfaatan atas tanah miliknya kepada pihak lain sebagian maupun seluruhnya dengan seijin BPN setempat dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah, dengan catatan pemberian sertifikat hak bersandar pada Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dari pemilik tanah bersertifikat Hak Milik.

g. Pemberian Hak Tanggungan

Perbuatan hukum yang menyerahkan hak kepemilikan atas tanah sebagai jaminan/tanggungan yang timbul karena pinjaman/hutang .

h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Isi dari akta ini khusus hanya pemberian Kuasa menjaminkan sebagaimana dimaksud dan diberikan oleh Undang-undang selain dari itu tidak diperkenankan.

PPAT juga dapat menolak untuk membuat akta sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 ayat 1 yang berisikan:⁴²

a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Lalu dalam Pasal 39 ayat 2, jika PPAT menolak untuk membuat sebuah akta maka harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dan disertai dengan alasan kenapa menolak membuat akta tersebut.

