

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

**ESENSI PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN MELALUI JUAL
BELI ATAS TANAH SESUAI UNDANG UNDANG POKOK
AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960**

Suwardi *

maswad0634@gmail.com

Arief Dwi Atmoko **

arief.dwi@narotama.ac.id

ABSTRACT

**THE ESSENCE OF TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS THROUGH
SELLING BUY ON LAND IN ACCORDING WITH THE MAIN AGRARIAN LAW
NUMBER 5 OF 1960**

The scope of agraria, with the enactment of the Agrarian Principal Law Number 5 of 1960 in relation to the Basic Regulation of Agrarian Trees is called the law or also called the Agrarian Principal Law. In the land sector there has been unification, which is related to the sale and purchase of land, especially western law, dividing the two which is considered a legal act in a sale and purchase agreement where both parties promise to commit a legal act and comply with the provisions of Book III Code of Civil Law regarding leveraging agreements, where there has been an act of law with the delivery of the material from the seller to the buyer and it is a provision that is subject to Book II Code of Civil Law. Because the act of buying and selling is a process of the transition of land to land, where the land object is a material object that has been specifically regulated in several laws and regulations in Indonesia, for this reason all legal actions related to land objects will be bound by the statutory regulations.

Keywords: *The essence of the transfer of rights through buying and selling*

ABSTRAK

Ruang lingkup agraria, dengan pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut undang-undang atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam bidang pertanahan telah terjadi unifikasi yang mana terkait jual beli tanah yang khususnya hukum barat membagi dua yang dianggap suatu perbuatan hukum dalam perjanjian jual beli dimana kedua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan tunduk pada ketentuan Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengenai perikatan levering, dimana telah terjadi perbuatan hukum dengan diteruskannya kebendaan dari pihak penjual kepada pihak pembeli dan hal tersebut merupakan ketentuan yang tunduk pada Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata terkait benda. Karena tindakan jual beli adalah merupakan proses terjadinya peralihan hak atas tanah, yang mana obyek tanah merupakan obyek kebendaan yang telah diatur secara khusus kedalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia, untuk itu atas semua perbuatan hukum yang ada hubungannya dengan obyek tanah, maka akan terikat dengan peraturan perundang-undangan tersebut.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Kata kunci : Esensi peralihan hak melalui jual beli

1. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan Manusia menyangkut hak kepemilikan berupa benda merupakan persoalan yang sangat penting. Hal itu diakibatkan danya faktor dengan bertambahnya jumlah penduduk yang secara tidak langsung mereka semua sangat membutuhkan tempat tinggal sebagai hunian dalam keberlangsungan hidupnya, maka dengan kondisi demikian orang membutuhkan tempat tinggal yang berupa tanah. Untuk itu keberadaan tanah dalam aspek hukum telah diatur secara tegas guna memberikan kepastian hukum dari aspek legalitasnya, manakala terjadi peralihan hak karena akibat terjadinya jual beli dengan pihak yang memiliki hak beserta para ahli warisnya dengan melalui ketentuan proses hukum yang berlaku. Didalam proses jual beli yang sah harus dibuktikan melalui akta PPAT, hal itu sangat penting untuk memudahkan pendaftaran dalam memperoleh sertifikat tanah terkait obyek tanah yang dijual belikan tersebut, terutama yang ada hubungan hukum dengan pihak ketiga manakala hal tersebut memiliki niatan baik.

Kebaruan penelitian ini adalah masih banyak kurang dipamahaminya peralihan hak dengan proses jual beli untuk memperoleh legalitas yang hakiki yang mana hak kepemilikan menjadi sangat penting mengingat banyak hak-hak yang ada dalam status tanah. Permasalahan yang akan dikaji adalah peralihan hak melalui jual beli sesuai Undang Undang Pokok Agraria dan Kendala dalam pelaksanaan peralihan hak lewat jual beli sesuai Undang Undang Pokok Agraria. Tujuan yang hendak dicapai, memberikan pemahaman terhadap para pembeli agar memahami hak dan kewajiban ketika akan memperoleh hak yang dilakukan melalui jual beli sehingga hak kepemilikan tersebut legal.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan bersifat normatif, peneliti menuangkan dalam penuoiusan tersebut melalui norma yang dimuat dalam prundang-undangan serta norma terkait pengaturan dalam proses serta akibat hukumnya yang menimbulkan

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

terhadap pelaksanaan saat peralihan terhadap hak obyek tanah dengan cara jual beli sesuai peraturan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 hal tersebut diharapkan akan sesuai ketentuan perundang-undangan yang diberlakukan.

3. PEMBAHASAN

3.1. Proses timbulnya pengalihan terhadap hak lewat jual beli berdasarkan UUPA.

Dalam system jual beli merupakan suatu perbuatan yang berupa perjanjian yang bersifat timbal balik yang mana penjual berjanji menyerahkan hak miliknya berupa barang, sedangkan bagi pihak pembeli menjanjikan membayar kesepakatan harga sejumlah uang sebagaimana sesuai dengan peralihan hak tersebut. Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud. Untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dikatakan Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk dalam lingkup buku ketiga terkait dengan perikatan. Dalam hal ini meskipun keberadaan Buku ke Tiga Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan kalimat Perikatan akan tetapi dalam pasal-pasalnya tidak ada yang menjelaskan tentang adanya perikatan. Beberapa ahli mendefinisikan tentang perikatan, antara lain : Subekti memberikan pengertian bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain memiliki kewajiban atas suatu prestasi.

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdato adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Selanjutnya Pasal 1458 menyebutkan bahwa “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Unsur-unsur pokok (*esensial*) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdato adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹

Atas kesepakatan yang dibuat bersama, secara tegas mengenai perjanjian lahir dan akan mengikat para pihak yang membuatnya. Cukup dengan kalimat sepakat itu telah melahirkan adanya sebuah komitmen atau konsensus seperti yang tertuang di dalam pasal tersebut. Terkait dengan kewajiban para pihak yang berhubungan dengan hal-hal yang menyangkut jual beli menjadi kewajiban pihak penjual dan pembeli. Sedangkan yang menyangkut kewajiban penjual sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1427 KUH Perdata secara tegas diuraikan “Manakala barang yang ditransaksikan terjadi musnah maka akan berakibat transaksi tersebut batal“. Dalam aturan umum bahwa konsep tersebut diasumsikan akan membuat rugi pihak pembeli. Pihak penjual harus dibebani terkait kewajiban yang harus dijalankan itu sesuai dengan ketentuan umum.

Kedudukan penjual secara umum memiliki andil dan kontribusi lebih dominan dan kuat, sementara posisi pembeli berkedudukan relative lemah karena konsep di

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

dalam suatu perjanjian yang dibuat, manakala terjadi kerugian akan ditanggung oleh pihak penjual akan mengandung pemahaman yang rancu sehingga membuat pengertian kongkrit terjadinya tindak kerugian akibat perjanjian menjadi kabur, meskipun di dalam ketentuan umum tidak diatur secara detil serta tidak merugikan secara umum.

Keberadaan pihak Penjual tidak dijelaskan secara kongkrit di dalam Pasal 1473 KUH Perdata, terkait dengan kewajiban yang harus dilakukan selaku pihak penjual. Menurut pasal yang ada ditemui dua kewajiban pihak penjual : Penjual berkewajiban untuk menyerahkan berupa barang yang dijualbelikan kepada pihak pembeli, dan Penjual berkewajiban menjamin barang yang dijualnya tidak ada hubungan sangkut paut serta tuntutan dengan siapapun ataupun pihak ketiga.

Kewajiban pihak pembeli untuk bayar harga yang disepakati sesuai Pasal 1513 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan”. Kewajiban untuk membayar harga adalah kewajiban yang paling diutamakan bagi pihak pembeli. Pihak pembeli sudah seharusnya melakukan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang yang ditransaksikan tersebut. Pelaksanaan jual beli tidak terjadi manakala tidak terjadi adanya pembayaran menyangkut harga. Dengan demikian akan sangat beralasan jika pihak pembeli menolak kewajiban pembayaran, maka dikatakan perbuatan melawan hukum. Untuk tempat pembayaran secara prinsip hal itu akan bersama-sama dengan saat penyerahan barang, itulah yang dimaksud dengan prinsip umum dengan dilaksanakannya tempat serta saat pembayaran. Mengenai terjadinya persetujuan tempat dan pembayaran yang utama sebagai kometment kedua belah pihak. Ketika terjadi sebaliknya yaitu tidak ditentukannya tempat dan pembayaran maka akan diberlakukan prinsip-prinsip umum yaitu bahwa pihak pembeli berkewajiban membayar lokasi barang ada ditempat yang akan diberlakukan :

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- a. Sistem untuk bayar barang di lokasi tempat tinggal pihak pembeli. Sebagaimana dalam ketentuan ketika menyerahkan sebuah barang yang dilakukan di lokasi tempat tinggal pihak pembeli.
- b. Sistem pembayaran barang tersebut dapat dilakukan di lokasi barang berada di lokasi pihak penjual. Sebagaimana dituangkan dalam ketentuan bahwa penyerahan sebuah barang dilakukan dilokasi barang ada di posisi tempat pihak penjual.

Berdasarkan Pasal 1514 KUH Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang tempat pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Jadi pembayar harga barang dan penyerahan barang dilakukan secara bersamaan di lokasi yang telah disepakati, sehingga akan terjadi dalam waktu yang efisien dan hemat dalam berbagai hal karena dilaksanakan secara serentak.

Didalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sahnya jual beli merupakan alat bukti guna melakukan pendaftaran adanya pihak ketiga dari tindakan itikad baiknya. Pendaftaran ini menganur sifat terbuka. Tentang pendaftaran ini telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka aturan tersebut telah ditegaskan di dalam peraturan pelaksanaannya yaitu di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Bukti hak sebagai bukti alas hak yang harus diterbitkan. Salinan buku tanah serta surat ukur yang dijilid menjadi satu sebagai bukti hak yang disebut sertifikat hak tanah. Semua keterangan yang dituangkan di dalam catatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat di mana keterangan semua itu adalah merupakan kebenaran riil serta tidak ada alat bukti lain yang terjadi sebaliknya, maka keberadaan sertifikat yang di dalamnya terurai segala keterangan yang benar dan bisa dipertanggungjawabkan maka sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, dalam arti selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Hal tersebut juga dijelaskan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menguraikan keberadaan sertifikat adalah alat bukti hak yang berlaku sebagai alat

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pembuktian yang kuat, yang artinya selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya, secara yuridis bahwa data yang ada harus diakui sebagai data yang benar selama dari kesemua data yang ada tersebut datanya saling melengkapi dan saling mendukung.

3.2. Ketentuan Syarat dan Sahnya Peralihan Jual Beli

Syarat sahnya jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain :

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.² Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.

² Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah, Cetakan Kedua*, Rajawali, Jakarta, 1994, h. 2.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:

- a) Hak Milik (Pasal 20)
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- d) Hak Pakai (Pasal 41)

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual-belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.³ Menurut Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara.

b. Syarat Formil

Adalah syarat-syarat yang perlu dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi. Syarat ini berupa jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu:

1. Pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa.

³ *Ibid.* h. 3.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

2. Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk PPAT dan sisanya diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah.
3. Setelah ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan, paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan.

Semenjak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.⁴ Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak atas suatu tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga dan penyerahan bukti kepemilikan yang telah disepakati para pihak.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Syarat Formil dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT.

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h. 77.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya. dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.⁵ Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau hak milik atas satuan rumah susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di kantor pertanahan kabupaten/kota. Kalau jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT).

Dalam praktiknya, banyak jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota

⁵ *Ibid*, h. 78.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.

Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli tanah, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 199 Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sahnya suatu jual beli tanah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum. Pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya. Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya warga negara Indonesia. Apabila pembelinya warga negara asing, maka Badan pertanahan nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah harus tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat adanya akta penyerahan. Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh kepala BPN.

Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri atau Kepala BPN tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

3.3. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Untuk mengetahui siapa sebenarnya yang dimaksud dengan pejabat tersebut yang seterusnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, maka oleh

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pemerintah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (Selanjut nya disingkat PMA No. 11 Tahun 1961).

Perubahan istilah Penjabat Pembuat Akta Tanah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terjadi dengan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Instruksi Menteri Dalam Negeri No.16 Tahun 1983 tentang Ketentuan Bentuk dan Penggunaan Stempel Jabatan, stempel dinas, kop naskah dinas dan papan nama instansi di Lingkungan Organisasi Pemerintahan Daerah dan Wilayah dan surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Mei 1984 No. Sekra 9/2/12 tentang Instruksi Bagi Para Penjabat Pembuat Akta Tanah, untuk memasang papan jabatan di depan tempat kerjanya dan perihal bentuk jabatan penjabat. Semenjak berlakunya peraturan ini, maka istilah Penjabat Pembuat Akta Tanah berubah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:

Yang dapat diangkat sebagai penjabat adalah:

1. Notaris
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan lain cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
3. Para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang penjabat.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Pasal 5 ayat (3) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reposititas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Pasal 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris menyebutkan bahwa definisi Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam Undang-Undang ini. Dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan Pejabat Umum yang berwenang dalam bidang pertanahan, dan konsekuensinya akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, dimaksud dengan akta otentik bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, maka Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya serta

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, selama tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dibatalkan.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan. Berdasarkan uraian di atas perlu diketahui kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli tanah.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas 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

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari dengan data formil.

PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

PPAT maupun Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu. Yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota. Dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat. Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya. Di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, Pejabat Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

3.3. Kewajiban dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Per-undang-Undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan, dan kutipan akta.
- (2) Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- (3) Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - f. Membuat akta risalah lelang.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- (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 di-maksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian harta bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal tersebut, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) :

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang Notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Menurut uraian diatas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah di luar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

3.5. Hambatan yang Muncul Terhadap Peralihan Hak Melalui Proses Jual Beli

Dengan hapusnya hak-hak ssesuai ketentuan UUPA merupakan hak atas tanah akan berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif ataupun sepersetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata dari pemiliknya semula. Di sini pemilik tanah seolah-olah dipaksa atau terpaksa untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain, baik tanah itu kembali tanah tanah yang dikuasai Negara ataupun karena satu dan lain sebab kepada orang lain (lelang, pewarisan) ataupun karena pelanggaran syarat-syarat pemberian hak tersebut. Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya karena menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada Negara atau pihak ketiga lainnya karena pencabutan hak ataupun pembebasan hak untuk keperluan pembangunan.

Pada umumnya pemilik tidak bisa bicara mengenai harga yang layak dan kesemuanya lebih dominan tergantung dari pihak yang melaksanakannya. Dalam sistem UUPA dikenal sejumlah hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, maupun oleh ketentuan-ketentuan lain, bahwa hak-hak tanah tersebut dapat berakhir karena satu dan lain sebab. Jelaslah bahwa hak atas tanah tersebut tidaklah mutlak seperti yang di kenal pada KUH Perdata, sebagaimana yang dijamin oleh ketentuan *domein verklaring*, bahwa selain tidak dibuktikan dengan hak *eigendom* seseorang maka semua tanah adalah *domein* Negara.⁶ Demikian pula dalam Pasal 570 KUH Perdata tercantum dengan jelas disebutkan “*Eigendom is het regt om van eene zaak hat vrij genot te hebben en daarover op de volstrekste wijze te beschiken*” Jelaslah sifat yang sangat mutlak dari Hak *Eigendom* tersebut dimana pemiliknya dengan cara yang seluas mungkin dapat menikmati dan mempergunakannya, hanya satu saja yang disebutkan oleh pasal tersebut berakhirnya haknya yaitu karena pencabutan hak (*onteigening*).

⁶A.P Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pkok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1990, h. 2.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Didalam UUPA disebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat “beralih” dan dapat “dialihkan” kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan “beralih” “peralihan hak” karena seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa “peralihan hak” itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan “karena hukum” sedangkan sebaliknya yang “dialihkan” adalah suatu “peralihan hak” yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa “peralihan hak” itu terjadi dengan melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu berupa :

- a. Jual-beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah-wasiat (*legaat*)

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA diawali dengan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perbuatan mengalihkan dalam jual beli ini menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Meskipun dalam pasal tersebut hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena dilakukannya jual beli.
2. Persoalan yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA, diantaranya adalah dengan berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA, yaitu hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif atau pun sepersetujuan seperti yang dikenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata dari pemiliknya

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

semula. Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya, karena menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada Negara atau pihak ketiga lainnya karena pencabutan hak ataupun pembebasan hak untuk keperluan pembangunan.

4.2. Saran

1. Dalam proses jual beli tanah, sebaiknya pihak penjual maupun pembeli memahami bahwa peralihan tanah dapat juga terjadi karena tanpa sengaja, yang dikenal dengan istilah beralih karena pada saat terjadi “peralihan hak” yang disebabkan karena seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa “peralihan hak” itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan peralihan hak “karena hukum”
2. Alangkah baiknya sebelum dilakukannya jual beli tanah maupun pemberian kredit dengan jaminan tanah, untuk tanah yang telah bersertifikat, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan data yuridis atas hak tanah tersebut. Disamping itu, tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan pemegang hak dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disebut Buku Tanah, sehingga jual beli tanah tersebut aman dan terhindar dari konflik atau gugatan dari pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)* Cet. 2
Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Ali Achmad Ghomzah. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia, Jilid 2*. Prestasi
Pustaka, Jakarta, 2004
- A.P. Parlindungan. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*.
Alumni, Bandung, 1994.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : [2581-2033](#)

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan, Cet. I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- A.P Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA* , Mandar Maju, Bandung, 1990
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 2005.
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah, Cetakan Kedua*, Rajawali, Jakarta, 1990.
- Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Arkola, Surabaya, 2003
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Impementasi*, Cet. 1, Kompas, Jakarta, 2001.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Jakarta, 2013