

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS SEBIDANG TANAH DIBAWAH TANGAN TELAH DI
WAARMERKING YANG TIDAK DAPAT DIPROSES PERALIHAN
HAKNYA OLEH KANTOR PERTANAHAN**

Didit Haryono¹, Amelia Nur Widyanti², Iran Sahril³
diditharyono72@gmail.com¹
Universitas Jayabaya

Abstrak

Pembahasan mengenai Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Sebidang Tanah Dibawah Tangan Telah Di Waarmerking Dan Tidak Dapat Dilakukan Peralihan Haknya. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Pembuktian perjanjian pengikatan jual beli yang telah di Waarmerking, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tanda tangannya masing-masing, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara. Waarmerking adalah tindakan notaris yang melakukan pembukuan dan pencatatan nomor akta dibawah tangan yang dilakukan oleh para pihak terkait. Kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas sebidang tanah dibawah tangan yang telah di Waarmerking dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, PPJB dibawah Tangan, Waarmeking.

Abstract

Discussion on the Legal Certainty of a Binding Agreement for the Sale and Purchase of Rights to a Plot of Land Underhand That Has Been Waarmerked and the Rights Cannot Be Transferred. Research conducted using the normative legal method. Proof of a binding agreement for the sale and purchase that has been Waarmerked, meaning that the legal force in its proof will be more perfect if the parties acknowledge the truth of their respective signatures, in other words the letter is registered solely for the purpose of the existence of the letter being recognized by the state. Waarmerking is a notary's action in bookkeeping and recording the number of the private deed carried out by the related parties. The legal certainty of a binding agreement for the sale and purchase of rights to a plot of land underhand that has been Waarmerked in Article 37 paragraph (1) of PP Number 24 of 1997 concerning land registration can only be carried out on land owned based on land rights as evidenced by a Deed of Sale and Purchase made before a PPAT.

Keywords: Legal Certainty, PPJB under Hand, Warmeking.

PENDAHULUAN

Berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, Indonesia adalah negara yang mempunyai sistem hukum. Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (UUJN) dalam penjelasannya menyebutkan sebagian pentingnya keberadaan Notaris, mengutip Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai salah satu contoh betapa pentingnya kedudukan Notaris di Indonesia.

Akta otentik tersebut dibuat oleh notaris, maka notaris harus bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya tersebut, sebagaimana tercantum di Pasal 65 UUJN yaitu :

"Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris."

Dalam hal ini notaris tidak lain hanya dapat memberi waarmeden yang disebut oleh De Bruyn verklaring van visum dan yang hanya memberi tanggal pasti atau date certain. Waarmeden secara demikian tidak mengatakan sesuatu mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penanda tangan memahami isi akta.

Dalam hal ini notaris tidak lain hanya dapat memberi waarmeden yang disebut oleh De Bruyn verklaring van visum dan yang hanya memberi tanggal pasti atau date certain. Waarmeden secara demikian tidak mengatakan sesuatu mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Akta autentik yang dibuat oleh notaris, ada akta lain yang disebut akta di bawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat oleh pihak tertentu untuk pembuktian tanpa bantuan pejabat yang membuat akta.

Keadaan yang mengakibatkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat oleh PPAT, maka oleh Notaris akan dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penanda tangan Akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak, karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi pada perjanjian jual beli.

Dalam permasalahan kasus Putusan nomor : 50/Pdt.P/2022/PN Sim, bahwa maksud dan tujuan Para Pemohon mengajukan permohonan ini adalah untuk Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara para Para Pemohon dengan SP, RP dan AP tertanggal 20 Oktober 2017 atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kel: Parapat, Kec. Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun, Prov. Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² dan Menetapkan Para Para Pemohon berhak untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah kepada Badan Pertanahan Negara secara penuh yang terletak: di Desa/Kel: Parapat, Kec.Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² yang semula atas nama pemegang hak Drh.Samuel Pohan, Ir.Ramijo Pohan, dan Anna Pohan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M²menjadi atas nama pemegang hak Marlina Sitanggung, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² menjadi atas nama pemegang hak RS, untuk kepentingan Para Pemohon dalam pengurusan surat-surat dimasa yang akan datang ;

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu bagaimana kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas sebidang tanah dibawah tangan telah di waarmeden dan tidak dapat dilakukan peralihan haknya.

METODE

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Sebidang Tanah Dibawah Tangan Telah Di Waarmerking Dan Tidak Dapat Dilakukan Peralihan Haknya

Melaksanakan suatu hubungan hukum untuk menjamin suatu kepastian hukum atau kekuatan dalam hal pembuktian dari suatu perbuatan hukum dapat dilakukan dengan hubungan tertulis ataupun lisan. Perbuatan hukum tertulis lebih disarankan karena perbuatan hukum tersebut telah diatur dalam peraturan- peraturan yang ada. Perbuatan hukum tertulis dapat menjadi kekuatan dalam hal pembuktian dan lebih terjamin kepastian hukumnya dibandingkan dengan suatu perbuatan hukum secara lisan.

Dewasa ini suatu kegiatan jual beli baik tanah ataupun bangunan sedang banyak terjadi di masyarakat. Kebutuhan hidup untuk keluarga dan usahanya mengalami suatu pelonjakan yang tinggi. Meningkatnya tuntutan akan hal tersebut, masyarakat menuntut pejabat yang berwenang untuk dapat melakukan suatu pelayanan dalam pembuatan perjanjian dan menjamin kepastian hukum dari yang diperbuat.

Masyarakat perlu memiliki suatu kepastian dalam melakukan suatu perjanjian yang melibatkan para pihak. Sehingga tidak menimbulkan suatu sengketa atau tidak dapat untuk disangkal oleh para pihak yang ada dalam pembuatan perjanjian tersebut. Dalam hal ini negara wajib untuk menjamin kepastian hukum kepada setiap warganya, sedangkan hal pendukung untuk menjamin tercapainya hal tersebut dibutuhkan sebuah alat bukti untuk menjaminnya.

Akta dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis dalam hal mengenai suatu pembuktian tindakan yang diperbuat dari perbuatan hukum yang dilakukan. Akta dapat dibuat secara otentik atau akta dibuat dibawah tangan, semua bertujuan untuk digunakan pembuktian dikemudian hari. Kedua hal tersebut dapat dibedakan dari jenis akta yang dibuat yaitu dalam hal nilai pembuktian akta tersebut, apabila akta dikatakan otentik memiliki hal pembuktian sempurna maka akta dibuat dibawah tangan memiliki kekuatan dalam hal pembuktian jika para pihak dalam perjanjian bertanggung jawab atas perbuatannya dan tidak menyangkal perbuatannya.

Apabila para pihak dalam perjanjian tidak dapat mengakui perbuatannya, maka beban ditanggung oleh pihak yang tidak mengakuinya dalam pembuktiannya.

Akta otentik adalah salah satu dari bukti tulisan diatur dalam undang-undang, dibuat didepan pejabat yang berwenang atau pegawai yang telah ditunjuk dan memiliki wewenang ditempat dimana akta itu akan dibuat.

Akta dikatakan otentik apabila ada hak dan kewajiban didalamnya saat pembuatan akta yang mengakibatkan akta memiliki kepastian hukum, serta akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian jika disengketakan dikemudian hari. Jika terjadi suatu sengketa tidak dapat untuk dihindari terjadi dengan akta yang dibuat secara otentik, maka proses penyelesaiannya mudah karena akta otentik dapat dikatakan sebagai suatu alat bukti yang terkuat dalam hal memberikan suatu keyakinan yang nyata untuk menyelesaikan suatu perkara.

Akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik ialah akta yang memuat suatu kebenaran formal yang sesuai dengan yang diberitahukan oleh pihak-pihak yang membuat akta yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang. Maka akta otentik dapat dikatakan akta yang dianggap benar, akan tetapi dapat juga terjadi hal yang sebaliknya akta otentik dapat dikatakan tidak benar atau cacat jika sudah ada putusan dari pengadilan.

Akta autentik dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta autentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk*), misalnya berita acara pemeriksaan pengadilan yang dibuat oleh panitera dan akta yang dibuat dihadapan pejabat (*acte partij*), misalnya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat selaku Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT).

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti tetapi tidak dibuat oleh notaris atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum PPJB di bawah tangan yang sudah di Waarmeking secara hukum merupakan perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli dan merupakan undang-undang bagi para pihak. Dalam penelitian ini meskipun perjanjian antara penjual dan pembeli telah memenuhi ketentuan 1320 KUH Perdata namun di hubungkan dengan ketentuan PP NO. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ternyata belum memberikan kepastian hukum dalam hal peralihan sebidang tanah menjadi pihak pembeli.

Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang tidak dibuat di hadapan pegawai negeri, melainkan suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pembuatnya dengan maksud agar dapat digunakan sebagai alat pembuktian.

Kelemahan surat di bawah tangan yang didaftarkan kepada notaris adalah notaris tidak mengetahui isi dari surat di bawah tangan, dan surat tersebut tidak dimaksudkan untuk suatu tindak pidana tertentu. Notaris hanya berwenang untuk mendaftarkan surat tersebut tanpa melihat atau meminta keterangan yang jelas tentang isi surat tersebut.

Waarmerking merupakan perbuatan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh pihak tertentu dalam sebuah buku khusus sesuai dengan tatanan yang ada di bawah tangan sebagai legalisasi atau ratifikasi. Selain akta autentik yang dibuat oleh notaris, ada akta lain yang disebut akta di bawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat oleh pihak tertentu untuk pembuktian tanpa bantuan pejabat yang membuat akta. Dengan kata lain, akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh pihak tertentu sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.

Pada kondisi tertentu terjadi keadaan yang mengakibatkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat oleh PPAT, maka oleh Notaris akan dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penandatanganan Akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak, karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi pada perjanjian jual beli.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Republik Indonesia Hukum Perdata (KUHPPerdata) menyebutkan, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian para pihak bebas menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undang Republik Indonesiaan, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban. Dalam penelitian ini permasalahan yang penulis ambil adalah adanya suatu perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan tanpa disertai saksi dan tidak dilegalisasi oleh Notaris tapi hanya di waarmerking oleh Notaris.

Waarmerking merupakan perbuatan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh pihak tertentu dalam sebuah buku khusus sesuai dengan tatanan yang ada di bawah tangan.

Waarmerking artinya dokumen/surat yang bersangkutan dicatat dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris. Perbedaan antara Waarmerking dan Legalisasi adalah: "Waarmerking" hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk waarmerking, pada saat di- waarmerking, surat itu sudah ditandatangani

oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan waarmedking tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.

Berbeda dengan akta autentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan tidak sempurna karena akta di bawah tangan sempurna sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Apabila para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik.

Apabila ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Waarmedking. Pembuktian akta di bawah tangan lahir, terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan dapat membenarkan atau memungkiri tandatangannya. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formil kalau tandatangan pada akta tersebut telah diakui. Itu berarti bahwa keterangan atau pernyataan di atas tanda tangan itu adalah keterangan atau pernyataan dari para pihak. Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama dengan kekuatan pembuktian formil dari akta otentik.

Waarmedking artinya dokumen/surat yang bersangkutan dicatat dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris. Perbedaan antara Waarmedking dan Legalisasi adalah: "Waarmedking" hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk waarmedking, pada saat di- waarmedking, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan waarmedking tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.

Dalam persidangan, apabila yang diajukan sebagai bukti hanya akta di bawah tangan mengingat kekuatan pembuktiannya terbatas, sehingga masih diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum. "Jadi akta di bawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUHPerdata)."

Surat yang sudah ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan akan di daftarkan dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris, namun pada tanggal yang berbeda disebut juga dengan Waarmedking. Karena tanggal surat tidak sama dengan tanggal pendaftaran maka jika ditinjau dari sudut kekuatan hukumnya, maka tentu saja lebih kuat Legalisasi dari pada Waarmedking dalam hal pembuktian.

Kekuatan hukum PPJB yang dibuat dibawah tangan dengan didaftarkan di kantor notaris (Waarmedking) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap waarmedking itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tanda tangannya masing-masing, selain itu notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi:

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara

hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan bunyi SEMA tersebut, maka apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) calon pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah juga menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). PPAT adalah notaris dan camat namun sampai saat ini masih banyak terjadi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT, terutama di desa-desa jual beli hak atas tanah hanya dilakukan melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diketahui dan ditandatangani oleh kepala desa. Hal ini masih dibenarkan namun harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris maupun dibawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang substansinya menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan.

Di sini pemberi dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak dan berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, di samping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta

jual beli dan dokumen-dokumen lain yang yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli.

Dengan Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, di samping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke kantor pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke kantor pertanahan. Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar atau telah bersertifikat, namun juga pada tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat di kantor pertanahan.

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan masih banyak terjadi di desa-desa karena biaya untuk PPAT dan biaya pendaftaran tanah yang mahal. Oleh karena itu banyak hak atas tanah di desa-desa yang belum didaftarkan di kantor pertanahan sehingga tanah-tanah tersebut belum bersertifikat. Pada umumnya, tanah-tanah belum bersertifikat dijumpai di Desa-desa dan biasanya disebut tanah girik atau tanah adat. Meskipun belum bersertifikat tanah-tanah tersebut masih memiliki kekuatan hukum kuat. Secara hukum tanah-tanah yang belum bersertifikat itu tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Tanah tersebut akan menjadi hak milik jika telah memiliki sertifikat hak milik atau hak guna bangunan untuk tanah dengan hak guna bangunan.

Kendati terhadap sesuatu hak atas tanah belum didaftarkan ke Badan Pertanahan yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun kadangkala dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan melalui perbuatan akta di bawah tangan oleh penjual dan pembeli dengan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah. Peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT. Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 (1) PP 24

Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kewajiban pembuatan akta jual beli yang harus dilakukan dihadapan PPAT ini pada perkembangannya mengalami pergeseran dari tujuan awal yang semula ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, yang kemudian bergeser pada anggapan bahwa konsepsi “tunai, terang dan riil” yang terkadang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), tidak bias mengikuti perkembangan perilaku ekonomi dalam mengembangkan usahanya.

Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jembatan dan diprosesnya sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Sertifikat hak atas tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Dapat dikatakan bahwa, apabila suatu hak atas tanah tidak didaftar, maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang.

Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan.

Ditinjau dari Teori akibat hukum PPAT dibawah tangan yang sudah di Waarmeking tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan undang-undang berakibat tidak dapat dilakkan peralihan hak nya sebagai mana PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah..

Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah seseorang.

Dalam permasalahan kasus putusan nomor : 50/Pdt.P/2022/PN Sim, bahwa maksud dan tujuan Para Pemohon mengajukan permohonan ini adalah untuk Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Para Pemohon dengan SP, RP dan AP tertanggal 20 Oktober 2017 atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kel: Parapat, Kec. Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun, Prov. Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² dan Menetapkan Para Pemohon berhak untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah kepada Badan Pertanahan Negara secara penuh yang terletak: di Desa/Kel: Parapat, Kec.Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612

Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² yang semula atas nama pemegang hak Drh.Samuel Pohan, Ir.Ramijo Pohan, dan Anna Pohan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M²menjadi atas nama pemegang hak Marlina Sitanggung, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² menjadi atas nama pemegang hak RS, untuk kepentingan Para Pemohon dalam pengurusan surat-surat dimasa yang akan datang ;

Dalam hal ini para Para Pemohon dengan SP, RP dan AP pada tanggal 20 Oktober 2017 melakukan proses jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah yang terletak di Desa/kel: Parapat, Kec. Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M²;

Dalam hal ini Para Pemohon dengan SP, RP, dan AP melakukan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam kwitansi bermateraiyang isinya menerangkan bahwa telah terjadi pembelian sebidang tanah yang terletak di Desa/kel: Parapat, Kec. Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M²atas nama Pemegang hak Samuel Pohan, Ramijo Pohan, dan Anna Pohan seharga Rp. 60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) dengan ditandatangani kedua belah pihak, setelah terjadinya pembayaran atas sebidang tanah tersebut hingga sampai saat ini yang menguasai fisik tanah tersebut adalah Para Para Pemohon sendiri dan tidak ada yang keberatan dengan penguasaan fisik tanah tersebut diatas;

Atas kelalaian dan ketidaktahuan Para Para Pemohon pada saat terjadinya pembelian sebidang tanah tersebut antara Para Para Pemohon dengan SP, RP dan AP tidak menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M², hingga saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M² yang dimaksud diatas masih tercatat atas nama pemegang hak yaitu Samuel Pohan, Ramijo Pohan, dan Anna Pohan;

Para Pemohon dalam kedudukannya selaku pihak pembeli berniat untuk membuat balik nama bukti kepemilikan dari tanah tersebut, ternyata pihak Notaris dan BPN menolak dengan alasan bahwa untuk kelengkapan dan kepastian hukum, maka prosesnya harus diawali dengan Penetapan melalui Pengadilan Negeri Simalungun;

Berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR (Het Herzeine Indonesisch Reglement) dan 1865 BW (Burgelijk Wetboek) yang merupakan asas Actori Incumbit Probation yang pada pokoknya menyatakan bahwa barang siapa yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa atau mengemukakan suatu perbuatan, maka untuk menegaskan atau meneguhkan haknya itu, haruslah membuktikan adanya peristiwa tersebut atau adanya perbuatan itu;

Adanya fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, bahwa benar Para Pemohon adalah penduduk ,serta warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Lumban Sitio, Kel/Desa Motung, Kec. Ajibata, Kab. Simalungun Prov Sumut dan Jln. RSUD Parapat, Kel/Desa Parapat, Kec. Girsang Sipangan Bolon Kab. Simalungun, Prov. Sumut sesuai dengan Kartu Penduduk, Kartu Keluarga surat keterangan domisili vide bukti P.1 sampai dengan P.5 dalam surat bukti Pemohon, sehingga masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Simalungun, oleh karenanya Pengadilan Negeri Simalungun berwenang untuk menerima, memeriksa, dan memutus perkara aquo;

Menurut petitum angka 2 Para Pemohon Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara para Para Pemohon dengan SP, RP dan AP tertanggal 20 Oktober 2017 atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kel: Parapat, Kec. Girsang Sipangan bolon, Kab. Simalungun, Prov. Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1612 Seluas 153,-M², dan

Sertifikat Hak Milik Nomor: 1611 Seluas 154,-M², Para Pemohon telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.6 sampai dengan P.8 berupa Kwitansi Pembayaran Romauli Sitanggan dan Marulina Sitanggan tertanggal 20 Oktober 2017 dan sertifikat Hak Milik Nomor 161 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1612 yang telah dibeli dari Para Pemohon;

Berdasarkan alat bukti Saksi yaitu Saksi R dan Saksi M diperoleh keterangan bahwa Para Pemohon merupakan tetangga korban yang telah melakukan jual beli sebidang tanah dari SP, RP dan AP dan karena kelalaian Para Pemohon tidak melakukan balik nama sertifikat tersebut dari nama Pemegang semula SP, RP dan AP menjadi nama Para Pemohon dan untuk tertibnya administrasi agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, sehingga Para Pemohon mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Simalungun untuk dapat merubah atau membalik nama sertifikat yang telah dibeli Para Pemohon menjadi nama Para Pemohon;

Dalam putusannya hakim mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sepenuhnya;

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kepastian hukum atas perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan yang merupakan konsekwensi hukum atas dilakukannya jual beli hak atas tanah yang tentunya hal ini akan berdampak pada kepastian hukum. Selanjutnya dalam kaitannya dengan terjadinya suatu konflik norma dalam substansi perundang-undangan maka diperlukan adanya interpretasi atau penafsiran hukum sebagai salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang tidak jelas mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu.

Kewajiban pembuatan akta jula beli yang harus dialkukan dihadapan PPAT ini pada perkembangannya mengalami pergeseran dari tujuan awal yang semula ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, yang kemudian bergeser pada anggapan bahwa konsepsi “tunai, terang dan riil” yang terkadang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), tidak bias mengikuti perkembangan perilaku ekonomi dalam mengembangkan usahanya.

Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jembatan dan diprosesnya sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat ha katas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Sertifikat ha katas tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur (unutk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (unutk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Dapat dikatakan bahwa, apabila suatu ha k atas tanah tidak didaftar, maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu ha

katas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang.

Fungsi sertifikat atas hak tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, di samping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Tiga tahap operasi terdiri dari proses pendaftaran tanah: perolehan dan pemrosesan data fisik, pengumpulan dan pemrosesan data hukum, dan penerbitan dokumen yang membuktikan kepemilikan. Untuk mengumpulkan dan menganalisis data hukum, khususnya dalam memeriksa bukti kepemilikan tanah. berupa alat bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau keterangan yang bersangkutan dengan derajat kebenaran tertentu, atas hak sejarah yang diperoleh melalui konversi hak yang telah ada pada saat UUPA diundangkan dan/atau hak tersebut belum didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. dinilai cukup untuk didaftarkan haknya oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Panitia Ajudikasi.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah.

Adapun tahapan prosedur yang harus dilalui dalam pendaftaran tanah pertama kali yang berlaku untuk tanah-tanah bekas hak milik adat di kantor pertanahan adalah sebagai berikut.

- a. Pengumpulan Data Fisik Untuk memperoleh data fisik atas bidang tanah yang didaftarkan maka langkah-langkah yang harus dilakukan adalah :
 - 1) mendatangi lokasi tanahnya;
 - 2) menetapkan batas-batas tanah berdasarkan persetujuan dari para pemegang hak yang berbarasan bidang tanahnya (Contradiction Delimitation);
 - 3) menyelesaikan perselisihan jika ada dan jika perselisihan yang ada tidak terselesaikan akan dibuat batas-batas tanah berdasarkan penetapan batas sementara;
 - 4) membuat tanda-tanda batas;
 - 5) melakukan pengukuran;
 - 6) pembuatan peta bidang tanah yang didaftar dan surat ukur.
- b. Pengumpulan Data Yuridis
Data yuridis diperoleh dari pembuktian hak atas tanah dengan mengumpulkan dan meneliti kebenaran alat-alat bukti yang diajukan dan menuangkan hasil penelitian tersebut ke dalam daftar isian berupa Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.
- c. Pengumuman

Pengumuman atas Daftar Isian yang berisi data fisik dan data yuridis beserta peta bidang tanah yang akan didaftar di Kantor Pertanahan setempat dan Kantor Kepala Desa/Lurah setempat selama 30 hari (jika dilakukan pendaftaran tanah yang bersifat sistematis) atau 60 hari (jika pendaftaran dilakukan secara sporadis). Pengumuman ini dimaksudkan dapat memberikan kesempatan bagi pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

d. Penyelesaian Keberatan

Apabila muncul keberatan dari pihak lain maka keberatan tersebut akan diupayakan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat yang akan dituangkan ke dalam Berita Acara Penyelesaian. Namun jika penyelesaian tidak tercapai pada tahap ini maka Kepala Kantor Pertanahan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan itu agar melanjutkan proses itu ke pengadilan dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut.

e. Pengesahan data fisik dan data yuridis

Pengesahan terhadap data fisik dan data yuridis dilakukan dengan membuat Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

f. Penegasan Konversi Hak atas Tanah

Penegasan konversi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menambahkan catatan di dalam Risalah Hasil Penelitian dan Penetapan Batas tentang penegasan konversi hak atas tanah tersebut menjadi Hak Milik dengan mencantumkan nama pemohon sebagai pemegang hak.

g. Pembukuan Hak

Pembukuan Hak dilakukan dengan membuat buku tanah (mencatat dalam buku tanah) Hak Milik atas nama pemohon dengan nomor sendiri dan mencatatkan hak itu pada surat ukur dan daftar umum lainnya.

h. Penerbitan Sertipikat atas nama pemohon

Sertipikat akan diterbitkan jika di dalam buku tanah tidak ada catatan mengenai kekuranglengkapan data, ada sengketa yang terjadi atas tanah tersebut.

Syarat pendaftaran peralihan hak jual beli tanah dengan melengkapi berkas-berkas pada saat pendaftaran tanah dilakukan adalah :

1. KTP pemilik suami dan istri
2. KTP pembeli
3. NPWP pribadi
4. Asli sertifikat hak milik
5. PBB
6. Kartu keluarga penjual dan pembeli
7. Akta jual beli dari PPAT
8. Hasil pengecekan sertifikat yang menyatakan sertipikat bersih dari sengketa
9. Bukti setor pajak PPH (pajak penghasilan) yang di bayar penjual
10. Bukti setor pajak pembeli (BPHTB)

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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. Setelah akta jual beli ditanda tangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran

peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditanda tanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli.

Dengan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris maupun dibawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang substansinya menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas sebidang tanah tersebut. Peralihan hak atas sebidang tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas sebidang tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditanda tangai oleh para pihak dan saksi-saksi yang untuk tanda terima pembayaran dibuat diatas kwetansi bermaterai, peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu : Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai:

1. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
2. Surat keterangan Kepala Desa, dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang
 - a) Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 - b) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 - c) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada turunan surat- surat jual beli tanahnya
3. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah sebidang tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimilliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut

Hukum Adat.

Tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

SIMPULAN

Kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas sebidang tanah dibawah tangan telah di waarmerking dan tidak dapat dilakukan peralihan haknya bahwa menjadi dasar pembuatan akta jual beli bahwa kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli hanya dapat dilakukan di atas sebidang tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual. Karena dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, berarti penjual adalah orang atau pihak yang sah menurut hukum untuk menjual.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Pitlo, Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1986.
- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Herlin Budiono, Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006
- Kie, Tan Thong. Studi Notariat & Serba Serbi Praktik Notaris, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta. 2013.
- Satjipto Rahardjo, Masalah Penegakan Hukum, Sinar Baru, Bandung, 1983
- Situmorang, Viktor M. dan Cormentya Sitanggang, Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- Taufik Makarao, Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997,

Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL);

Permen ATR/Ka. BPN Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jurnal

Irfan Iryadi, Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15, No. 4, hlm. 769. 2018,

Irma Devita, 2012, "Legalisasi dan Waarmeking", hlm. 23. URL: <http://irmadevita.com>, diakses pada tanggal 20 Juli 2024.

Sita Arini Umbas, Kedudukan akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan, *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi*, 2017.

Triyono, "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum", *Jurnal Pendidikan*, Vol 17 No. 2, Agustus 2019.

Vitto Odie Prananda dan Ghansham Anand, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu, *Jurnal Narotama*, Vol.2 No.2, Oktober 2018.