



Konsep Hukum dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Fathul Mujib Al-Mursyidi

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Korespondensi penulis: fathulmujib32@gmail.com

Khusnul Yaqin

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Abstract. *It cannot be denied that in everyday people's lives there is still a lot of buying and selling of land that is done underhand. A land sale and purchase agreement that is not made before an Acting Land Deed Maker (PPAT) can cause losses to the buyer, for example the act of land sale and purchase in the case of Decision No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk. The aim of this research is to answer the problem regarding the legal strength of land sale and purchase agreements that were not made before the Acting Land Deed Maker (PPAT) and to analyze the legal considerations of the Demak District Court judge's decision regarding No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk. The results of this research show that 1) The legal strength of private deeds in sales and purchase agreements for land with ownership certificates in decision no. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk is valid and has legal force. This is proven by the positive arguments of the lawsuit, evidence and facts confirmed by the parties. 2) Analysis of the decision in case No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk, the panel of judges gave permission to the Plaintiff to appear before the PPAT to sign the Deed of Sale and Purchase of land rights, granting the plaintiff's claim in part with verstek using the balance theory. The judge also carefully reviewed the contents of article 125 HIR, especially points 3 and 5, by deciding to grant the plaintiff's petition not only based on the plaintiff's absence. The judge has also paid attention to the specifics of land sales and purchases regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA). The authority to make certain authentic deeds, the difference is the legal basis that regulates the two. PPAT is Law Number 5 of 1960, Government Regulation Number 24 of 1997, Government Regulation Number 37 of 1998 and Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006, while Notary is Law Number 30 of 2004. However, in the provisions of Article 15 Paragraph (1) letter f of Law Number 30 of 2004 further strengthens the authority of Notaries in making deeds regarding land which are not deeds made by PPAT, especially deeds of land sale and purchase agreements.*

Keywords: *Land Registration, Legal Certainty, Transfer of Land Rights, Buying and Selling*

Abstrak. Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak terjadi jual beli tanah yang dilakukan secara curang. Suatu perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan kerugian bagi pembelinya, misalnya perbuatan jual beli tanah dalam hal Putusan No.34/Pdt.G/2020/ PN.Dmk. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab permasalahan mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menganalisis pertimbangan hukum terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34./Pdt.G/2020/PN.Dmk. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah dengan sertifikat hak milik pada keputusan no. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hal ini dibuktikan dengan positifnya dalil-dalil gugatan, bukti-bukti dan fakta-fakta yang dipertegas oleh para pihak. 2) Analisa putusan perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk, majelis hakim memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, mengabulkan gugatan penggugat sebagian dengan verstek dengan menggunakan teori keseimbangan. Hakim juga mengkaji secara cermat isi pasal 125 HIR khususnya poin 3 dan 5 dengan memutuskan mengabulkan petitiun penggugat tidak hanya berdasarkan ketidakhadiran penggugat. Hakim juga telah memperhatikan secara spesifik jual beli tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kewenangan untuk membuat akta otentik tertentu, yang membedakan adalah landasan hukum yang mengatur keduanya. PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, sedangkan Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Namun dalam ketentuannya Pasal 15 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 semakin memperkuat kewenangan Notaris dalam membuat akta mengenai tanah yang bukan merupakan akta yang dibuat oleh PPAT, khususnya akta perjanjian jual beli tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli

Received Januari 18, 2024; Accepted Februari 22, 2024; Published April 29, 2024

* Fathul Mujib Al-Mursyidi, fathulmujib32@gmail.com

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan anugerah Tuhan yang maha esa untuk kita jaga keberadaannya karena merupakan sumber daya alam yang sangat di perlukan oleh manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam ataupun tempat tinggal, serta tempat manusia dimakamkan oleh karena itu penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan orang lain. sehingga selalu menimbulkan hubungan antara manusia dan tanah oleh karenanya kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dengan tanah.

J. Andy Hartono, mengatakan : Ketergantungan manusia tidak hanya dengan tanah, tetapi juga dengan air, karena air merupakan kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itulah kemudian terdapat konsep manusia, tanah dan air yang tidak terpisahkan antara satu dengan yang lainnya. Dari ketiga konsep tersebut kemudian muncul istilah ‘tanah air’ yang dikaitkan dengan kehidupan komunal umat manusia sebagai suatu bangsa, di mana ‘tanah air’ harus dipertahankan dari siapapun termasuk dengan tetesan darah terakhir.¹ Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah di tengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual

1 J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 31.

beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.²

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Hal ini sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.³ Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawahtangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

2 R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 29

3 Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan. Hal 27

Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁴

Merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering terjadi menjadi sumber konflik yang ada di Tengah-tengah Masyarakat. Didalam praktek ditemukan bahwa masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Dikemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian atau sengketa.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah tersebut. (Putusan Pengadilan Negeri Demak dengan Nomor

4 Ardian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 47

34/Pdt.G/2020/PN Dmk) sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **KONSEP HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI**

Sebagaimana yang seringkali terjadi dalam transaksi Jual beli hak atas tanah dalam masyarakat dan dengan adanya jual beli maka hak atas tanah dapat beralih dari penjual kepada pembeli yang merupakan hal yang menarik untuk dibahas. Yang menjadi pertanyaan adalah Bagaimana analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk dan Bagaimana prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan bersifat normatif, peneliti menuangkan dalam penulisan tersebut melalui norma yang dimuat dalam prundang-undangan serta norma terkait pengaturan dalam proses serta akibat hukumnya yang menimbulkan 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. Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma- norma dalam hukum positif, tipe penelitian Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literature-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

HASIL PENELITIAN

Analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum yang mana setiap wilayahnya memiliki Pengadilan guna menegakkan keadilan dan menyelesaikan setiap perkara yang terjadi di setiap wilayah masing- masing. Kabupaten Demak merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di barat, Kabupaten Jepara di utara,

Kabupaten Kudus di timur, Kabupaten Grobogan di Tenggara, serta Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di sebelah barat. Pengadilan Negeri Demak yang beralamat di Jalan Sultan Trenggono Nomor 27, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Berwenang menyelesaikan Perkara Pidana yang terjadi di Kabupaten Demak.

Hakim haruslah memiliki alasan yang mendasar sebagai bahan pertimbangan. Putusan hakim juga harus dilandasi atas fakta-fakta dan pertimbangan hukum yang komprehensif. Berdasarkan kejadian kasus diatas Putusan Hakim dalam memutuskan sengketa dalam perjanjian jual beli tanah dalam kasus perkara No. 34/Pdt.G.2020.PN.Dmk dapat dibuktikan yang ada dan fakta-fakta yang muncul didalam persidangan.

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan atau tanpa adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses jual beli yang dilakukan sangat sederhana, yaitu sebatas untuk bertemu penjual dan pembeli, kemudian penandatanganan jual beli dibawah tangan yang sebelumnya sudah melalui proses diskusi. Biasanya hanya sebagai bukti, kwitansi sudah cukup sebagai bukti bahkan sering kali tidak diperkuat oleh saksi dari masing- masing pihak.

Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena peralihan hak atas tanah dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah didaftarkan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a.pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 5 Akibat hukum bagi

5 Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol VI No. 9, 2018, hlm. 2.

pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Namun pembeli tidak dapat membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selebar kuitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pemindah tanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut.

Apabila suatu saat timbul sengketa, maka kuitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya. Seperti yang sudah dibahas bahwa akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Kepastian Hukum Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Negara Indonesia merupakan penganut sistem hukum eropa kontinental yang diadopsi dari negara kolonial pada era penjajahan. Hukum tertulis merupakan khas dari eropa kontinental dengan groundnorm. Pelanggaran atau tindak kejahatan dapat dipidana apabila telah ada undang-undang atau hukum tertulis terlebih dahulu. Berbeda dengan sistem hukum anglo saxon yang menggunakan supremasi hukum berasal dari hakim dengan menggali di pengadilan, maka eropa kontinental sangat kental dengan unsur kepastian hukum.

Kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.⁶ Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Pengertian kepastian hukum tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-

⁶ Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 847.

konsekuensi hukumnya, kepastian hukum juga dapat berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.⁷ Artinya kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan dapat dilaksanakan.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis karena hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna dan tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.⁸ Sedangkan arti dari prinsip kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.⁹

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) tidak menyebut PPAT dan tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan PPAT. Pengertian PPAT disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut UUHT, menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pendaftaran Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk

7 Van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hlm. 24-25.

8 Fence M. Wantu, "Anatomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No. 3, Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 193.

9 Teo Huijbers, Filsafat Hukum, Kanisius, Yogyakarta, 2010, hlm. 119.

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud dari pejabat umum menurut Boedi Harsono adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁰

Sri Winarsih juga menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹¹ PPAT sebagai pejabat umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang- Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat PPAT tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang- Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil PPAT untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata

10 Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", Majalah RENVOI, No.

8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

11 Sri Winarsih, "Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", Majalah YURIDIKA, Vol 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2).

Pejabat Pembuat Akta Tanah 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. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 38 ayat (3)).

Berikut yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :¹²

Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), Pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, PPAT memiliki kewenangan yang terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”

Merujuk pada pasal diatas, bahwa seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas

12 A.P.Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bandung, 1991, hlm. 38.

Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Disamping itu, PPAT juga memiliki kewajiban menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan akta-akta asli yang dibuatnya.¹³

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan- badan hukum”.

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁸

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah dari pihak yang satu kepada pihak lain, yang disebabkan meninggalnya pemegang hak atau melalui pewarisan, maka ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah.

Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan atau pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

¹³ Efendi Peranginangin, Hukum Agraria di Indonesia, Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta, 1994, hlm. 6,7

berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.¹⁴

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pasal 28 ayat (3) UUPA, Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pasal 35 ayat (3) UUPA, Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pasal 43 UUPA Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Dari Pasal-pasal yang mengatur tentang Peralihan Hak-hak Atas Tanah tersebut, yaitu: (Pasal 20 ayat (1), 28 ayat (3), 35 ayat (3), dan 43). Bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dari hak-hak yang lainnya, karena Hak Milik ini tidak ada jangka waktunya serta tidak dapat di ganggu gugat. Sedangkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai merupakan hak yang hanya dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut/apa yang ada di atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Jual beli yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis, hak yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang- Undang No. 5 Tahun 1960, Undang- Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli. Untuk memahami pengertian jual beli tanah dapat dilihat

¹⁴ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010,

dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu didasarkan pada hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 5 UUPA, yaitu:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Boedi Harsono ini ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada Hak Milik Atas Tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah:²²

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹⁵ Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata, 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 dalam pasal 1458 dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Analisis yuridis terhadap putusan kasus perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk bermula pada tanggal 21 April 1999 Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah seluas 1270 m² yang terletak di Desa Batursari, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak. Jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan karena saling percaya, sebagaimana surat pernyataan (kwitansi) Penggugat tertanggal 21 April 1999 yang menerangkan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh kedua pihak. Kasus jual beli tanah dan dasar pertimbangan hakim baik dasar pertimbangan berupa bukti dalam persidangan maupun dasar pertimbangan hukum saya berpendapat bahwa dalam membuat Putusan Perkara 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk Dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243.

sebagian dengan verstek telah menggunakan teori keseimbangan karena didasarkan pada undang-undang dan kepentingan para pihak. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi Pasal 125 HIR. Hakim Pengadilan Negeri Demak dalam memutus mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidakhadiran tergugat saja, Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Bahwa kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT seakan-akan timpang tindih dengan Notaris, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang keduanya merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, sedangkan Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Namun dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 semakin mengukuhkan apa yang sudah menjadi kewenangan Notaris dalam membuat akta-akta mengenai pertanahan yang bukan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, khususnya akta perjanjian jual beli tanah. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Ayat 1 yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Penjelasan pasal ini dinyatakan cukup jelas bahwa masih ada pejabat umum lain yang juga membuat akta otentik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal ini pejabat umum lain yang dimaksud adalah PPAT. Seyogianya masyarakat harus berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah terutama terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung, 1991,
- Ardian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol VI No. 9, 2018,
- Bakti Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.

Efendi Peranginangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, 1994,

Fence M. Wantu, "Anatomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3, Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,

J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015

Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2006,

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta

R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya

Sri Winarsih, "Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", *Majalah YURIDIKA*, Vol 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002,

Teo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2010,

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta,