



ISSN Print: XXXX-XXXX
ISSN Online: XXXX-XXXX

Editorial Office : Faculty of Law, Jambi University, Jalan Lintas Sumatera, Jambi 36122, Indonesia.

zaaken@unja.ac.id

<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>

Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia

Ayu Larasati

ayuel96@yahoo.com

Raffles

Raffles@unja.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Article History:

Submitted: 12 Desember 2019; Accepted: 18 Februari 2020; Published: 19 February 2020.

Abstract

This article talks about the legal arrangements regarding the transfer of land rights through the sale and purchase of land for land that has not been registered; and legal consequences of the transfer of land rights because it is not registered at the Land Office in terms of Government Regulation concerning Land Registration. The research method used is the normative legal research method and the approach used is the statutory approach and the conceptual approach). The results of the study show that, first, the legal arrangements regarding the transfer of land rights through the sale and purchase of land for land that has not been registered, the transfer of rights to land due to the sale and purchase of land that has not been registered or in other words uncertified land rights in the provisions of Government Regulation concerning Land Registration can be sold / transferred ownership rights with the main requirement that the seller is able to show proof of ownership of land such as a previous sale and purchase letter (seal letter), kekitir / petok / girik, statement of the village head / local official, which explains the truth about ownership of the land owner. Second, the legal consequences of the transfer of land rights because they are not registered at the Land Office in terms of Government Regulation concerning Land Registration are legal according to the law if the transfer of land rights due to the sale and purchase of land that has not been registered already meets the material purchase requirements, namely "Light and "Cash".

Keywords: *Transfer of Land Rights; Sale and Purchase of Land.*

Abstrak

Artikel ini berbicara mengenai pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan; dan akibat hukum peralihan hak atas tanah karena tidak terdaftar di Kantor Pertanahan ditinjau dari

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*normative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya dengan syarat utama bahwa penjual mampu menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah seperti surat jual beli sebelumnya (surat segel), kekitir/petok/girik, keterangan kepala desa/pejabat setempat, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari pemilik tanah. Kedua, adapun akibat hukum peralihan hak atas tanah karena tidak terdaftar di Kantor Pertanahan ditinjau dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah adalah sah menurut hukum apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tersebut sudah memenuhi syarat materil jual beli yaitu "Terang dan Tunai".

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Jual Beli Tanah.

A. Pendahuluan

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.¹ Salah satu pilihan masyarakat yang sering digunakan untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli.²

Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.³

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui

¹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum yang diatur negara dalam undang-undang agraria. Oleh karena itu negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan, pemanfaatan tanah dan program pengelolaan pertanahan.

² Suyadi Bill Graham Ambuliling, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hal. 1.

³ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 176.

jual beli untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁴

Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum tersebut, oleh pemerintah dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub UUPA, merupakan tugas dan wewenang Pemerintah dibidang pendaftaran tanah. Dibidangnya, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan atas dua yakni: (1) Pendaftaran hak atas tanah yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah, (2) Pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁵ Dengan demikian peralihan hak atas tanah berdasar jual beli haruslah didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu. Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimaksudkan dengan pendaftaran tanah disebut dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam rangka menjamin kepastian hukum diwajibkan untuk

⁴ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1980, hal. 9-10

⁵ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta, 1990, hal.237.

melakukan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia terutama terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli atas tanah yang belumdidaftarkan.

Berdasarkan uraian singkat diatas, artikel ini akan membahas bagaimana peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan dan akibar hukum peralihan hak atas tanah yang tidak terdaftar. Dalam penulisan ini metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu dengan cara meneliti bahan pustaka atau studi kepustakaan yang berkenaan dengan pendaftaran tanah. Metode pendekatan yakni pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual dengan menelaah bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Belum Didaftarkan

1. Pengaturan Mengenai Jual Beli Tanah

Dalam UUPA istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal haknya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jualbeli.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah di- *saneer* (disaring) yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang sudah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. Menurut Adrian Sutedi yang mengemukakan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-katadengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA Nomor 271/K/Sip/1956 dan Nomor 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap

orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.⁶

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a. 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 bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah haknya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

⁶ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, hal. 76-77.

b. Penjual berhak menjual tanahbersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah haknya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20, hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), 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 atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, 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 jualbeli.

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistemkonkret/kontan/nyata/riil. Kendati pun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biayapendaftarannya.
2. 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 jualbeli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Belum Didaftarkan

Secara ringkas, untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak⁷ atas Tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Peralihan hak atas tanah secara yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan

⁷ Berkaitan dengan istilah peralihan hak menimbulkan pandangan apakah peralihan hak bisa disinonimkan dengan istilah pemindahan hak. Istilah peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah tidak ada perbedaan yang tegas sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Terkadang dapat dikesankan bahwa peralihan hak dan pemindahan hak diartikan sama, terkadang peralihan hak bagian dari pemindahan hak dan sebaliknya. Misalnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada Pasal 37 diberi judul pemindahan hak, sedang dalam isi pasalnya disebutkan peralihan hak. Untuk memudahkan pemahaman praktisnya, maka "peralihan hak atas tanah" dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Sementara "pemindahan hak atas tanah" adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dikuatkan selain dengan akta PPAT, seperti Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, akta otentik mengenai penyerahan hak dan ganti rugi dan juga tukar guling yang dibuat oleh Notaris, Surat Keterangan Ahli Waris, dan putusan pengadilan yang mengakibatkan berpindahnya pemegang hak kepada pihaklain.

pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur akan menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil dan materil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Lalu bagaimana dengan tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain belum bersertifikat? Apakah peralihan hak atas tanah dibenarkan?

Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (disebut BPN), dan pada Pasal 6 ayat (2) disebutkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat lain yang membantu pelaksanaan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, adalah pejabat dari kantor lelang, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan Panitia Ajudikasi. Pengertian 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. Perkataan jual beli terdiri dari dua suku kata, yaitu: "jual dan beli". Kata "jual" menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata "beli" adalah adanya perbuatan membeli. Maka dalam hal ini, terjadilah peristiwa hukum jual beli. Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang

dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).⁸

Pada saat dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apa pun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya. Menyerahkan secara yuridis berarti si penjual sudah memberikan hak atas kepemilikannya terhadap suatu barang.⁹

Perjanjian jual beli terhadap tanah, bahwa yang dibeli itu bukanlah tanahnya melainkan hak yang melekat atas tanah tersebut. Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan “tunai” dari objek jual beli itu telah terjadi. Penyerahan tanah (fisik) boleh saja saat (segera setelah) jual beli, atau kapan saja sesuai dengan persetujuan penjual dan pembeli. Hal itu disebut dalam akte, dengan mengadakan perubahan dalam teks formulir akte.

Agar peralihak hak tanah secara yuridis diakui, menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa “Peralihan hak atastanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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”.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Selain itu, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila: Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas tanah,

⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Widjaya, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 89.

⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Widjaya, *Jual Beli*, hal.27.

kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- a. surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1)¹⁰ atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2)¹¹; dan
- b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan.
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

¹⁰ Pasal 24 ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan: “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak- hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya.

¹¹ Pasal 24 ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan: “dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat (a)penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (b)penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihaklainnya.

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.¹²

Selanjutnya, jual beli yang objeknya hak atas tanah yang belum bersertifikat, tentu saja belum dapat didaftarkan (balik nama), sebab di Badan Pertanahan Nasional juga belum ada buku tanahnya. Oleh karena itu segera setelah dibuat akte jual beli itu, proses pertama ialah memohon kepada Badan Pertanahan Nasional untuk ditegaskan konversi hak yang dijual itu dan dibuatkan sertifikatnya dengan melengkapi syarat sebagaimana ketentuan yang disebutkan diatas yakni Pasal 39 ayat 2 PP No 27 Tahun 1997.

Mengenai pendaftaran jual beli itu meliputi: pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) dan pencantuman nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional, dan disertifikat hak atas tanah yang dijual, dengan mencatat dalam kedua dokumen itu terjadinya jual beli (dengan menuliskan tanggal dan nomor akte serta nama PPAT yang membuatnya).

Perjanjian jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat seperti peralihan hak atas tanah memiliki prosedur sebagai berikut:

- a. Sebelum akte peralihan hak atas tanah dibuat perlu dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 1. Apakah pembuatan akte itu tidak terlarang.
 2. Meminta keterangan dari Badan Pertanahan Nasional bahwa bidang itu belum terdaftar, atau pernyataan dari yang mengalihkan hak, bahwa hak atas tanah itu belum ada sertifikatnya.
 3. Memeriksa bahan-bahan pembuktian pemilikan dari yang mengalihkan hak, misalnya: Surat jual beli sebelumnya (surat segel), Kemitir/petok/girik, Keterangan kepala desa dengan memaksudkan formulir khusus, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari yang mengalihkan hak

¹² Dalam penjelasan pada Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

dengan dikuatkan oleh Camat.

4. Membayar biaya pendaftaran sejumlah dari harga taksiran.
 5. Dibuatkan akte peralihan hak (akte jual beli).
- b. Sebelum dibalik namakan diadakan pengumuman di Kantor Kepala Desa dan di Kantor Kecamatan selama dua bulan. Maksudnya untuk memberikan kemungkinan kepada mereka yang menyanggah kebenaran pemilikan yang akan menyerahkan hak itu. Pengumuman itu dapat dilakukan sebelum sesudah atau bersama pembuatan akte pejabat, yang segera disusul dengan pengukuran oleh pihak pendaftar tanah.
- c. Selesai pengumuman dan tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemilikan itu, baru diadakan balik nama.

Kemudian, mengenai pembuatan akta peralihan hak tanah melalui jual beli wajib dilakukan dihadapan PPAT¹³, perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Hal ini diperkuat oleh pendapat Myrizal yang mengemukakan: Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.¹⁴

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, ditegaskan bahwa: "ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah". Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan

¹³ Perjanjian jual beli terhadap tanah dimana tanah tersebut yaitu hak adat yang belum bersertifikat pun dapat dijual dihadapan PPAT. Mengenai tanah itu, maka pendaftaran itu hanya dapat dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah ada buku tanah dan sertifikat haknya. Maka proses setelah jual beli, yang pertama-tama adalah memohon agar Badan Pertanahan Nasional menegaskan konversi hak atas tanah yang dijual itu dan membuat sertifikatnya. Setelah selesai sertifikat barulah pendaftaran dilakukan.

¹⁴ Myrizal, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Dunia Hukum, <http://fh.unpad.ac.id>, diakses tanggal 12 April 2019.

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan: "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akte jual beli tersebut, kemudian oleh saksi-saksi dan PPAT.

Dengan demikian, peralihan hak atas jual beli tanah yang belum didaftarkan hakikatnya memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanah yang telah bersertifikat, sebab PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengakomodir pengaturan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat atau dengan kata lain belum didaftarkan sejak awal oleh pemilik tanah. Tanah yang belum bersertifikat tersebut dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya dengan syarat utama bahwa penjual mampu menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah seperti Surat jual beli sebelumnya (surat segel), Kemitir/petok/girik, Keterangan kepala desa/pejabat setempat, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari pemilik tanah. Akan tetapi, perlu digaris bawahi bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak tanah dari penjual kepada pembeli maka proses peralihan harus dilakukan dihadapan PPAT yang kemudian menjadi cikal bakal diterbitkannya sertifikat hak milik oleh badan Badan Pertanahan Nasional.

C. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak terdaftar

Hukum dan masyarakat bagaikan dua sisi mata uang "*ubi societas ubi ius*" yakni di mana ada masyarakat di sana ada hukum dan keduanya tidak dapat dipisahkan, hukum yang tidak di kenal dan tidak sesuai dengan konteks sosialnya serta tidak ada komunikasi yang efektif tentang tuntutan dan pembaharuannya bagi warga negara tidak akan bekerja secara efektif. Salah satu fungsi hukum bagi kehidupan masyarakat menurut Soejono Dirdjo Siswowo, yaitu fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan ketentuan masyarakat.¹⁵

Hal ini dimungkinkan karena sifat dan watak hukum yang memberi pedoman dan petunjuk tentang bagaimana berperilaku di dalam masyarakat sehingga masing-masing anggota masyarakat telah jelas apa yang harus diperbuat dan apa yang tidak boleh diperbuat.

Hukum itu meliputi beberapa unsur: Peraturan mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat, peraturan itu diadakan oleh badan-badan resmi yang berwajib, peraturan itu bersifat memaksa, sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut adalah tegas.¹⁶ Adapun ciri-ciri hukum, yaitu adanya perintah dan atau larangan. Kemudian perintah dan atau larangan itu harus patuh ditaati setiap orang, oleh karena itulah hukum meliputi pelbagai peraturan yang menentukan dan mengatur perhubungan orang yang satu dengan yang lain. Implikasi hukum terhadap peralihan hak atas tanah lebih jelasnya akan dikemukakan sebagai berikut.

Secara ringkas, tanah-tanah yang diperjualbelikan tanpa adanya sertifikat yang menandai kepemilikan dan kejelasan luas serta batas-batasnya pada dasarnya menimbulkan kekhawatiran terhadap khususnya pihak pembeli karena belum ada kejelasan secara yuridis, walaupun sudah ada hanya kejelasan secara sosiologis yang sudah dikemukakan dan disepakati para pihak, namun hal itupun bersifat tidak pasti untuk di kemudian hari karena tidak ada alat bukti kuat atas kepemilikan tanah.

Namun sebenarnya, tanah-tanah yang diperjual belikan tanpa sertifikat walaupun belum terdaftar dan mempunyai sertifikat tetap mempunyai keabsahan untuk diperjualbelikan. Hal ini didasari dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 "setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT)". Jadi jual beli hak

¹⁵ Eddi Wibowo, dkk, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Yayasan Pembaharuan Administrasi Publik Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal 16.

¹⁶ Eddi Wibowo, dkk, *Hukum dan Kebijakan Publik*, hal. 22.

atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akte jual beli. Jadi, dapat diambil makna tersirat dalam konstruksi norma diatas bahwa pemindahan hak atas tanah tidak mutlak harus bersertifikat akan tetapi cukup menyangkut keabsahan jual beli yang ditandai dengan kewajiban campur tangan PPAT selaku pejabat yang ditugaskan dalam membuat akta peralihan hak tanah.

Kendati demikian, perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut tetap sah. Dengan pertimbangannya ialah, sekalipun jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT apabila syarat-syarat materiil mengenai jual beli itu dipenuhi, maka jual beli itu tetapsah. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli itu, tetapi hanyalah untuk mendapatkan bukti yang kuat (Akta PPAT) mengenai jual beli itu. Hal ini dikarenakan ada akibat praktis, jual beli tanpa akta PPAT ialah Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak akan bersedia mendaftarkan peralihan hak karena jual beli itu, sehingga pembeli tidak mempunyai bukti yang kuat tentang pemilikannya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan penegasan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa tanah yang bersertifikat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu tidak diajukan gugatan kepada pengadilan.

Menurut UUPA, pengertian jual beli tanah sekarang memiliki kebaruaran pengertian yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang, dan riil.

1. Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut.

2. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi
3. Riil atau secara nyata adalah menunjukkan akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerimahak);
- b. Pembayaran harganya

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Perjanjian tersebut sah karena sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Diperkuat lagi ketika melihat sisi keperdataan berdasarkan asas konsensual bahwa lahirnya perjanjian itu karena adanya pertemuan kehendak dari kedua belah pihak yang disebut kesepakatan. Dianggap kedua belah pihak sepakat karena perjanjian tersebut ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Jadi, selama kedua belah pihak sepakat antara penjual dan pembeli tanah maka transaksi jual beli tanah sah secara hukum dengan memperhatikan pemenuhan sifat tunai, terang, dan riil berdasarkan UUPA dan PP Pendaftaran Tanah. Walaupun tidak dihadapan PPAT tidak mengurangi unsur sahnya perjanjian jual beli tersebut.

Jadi, kehadiran PPAT dan sertifikat digunakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas satu bidang tanah dan tidak mempengaruhi keabsahan transaksi jual-beli tanah. Seperti yang dikatakan sebelumnya, bahwa ada akibat yang akan menyulitkan pembeli jika proses jual beli tidak melalui PPAT yakni BPN (Badan Pertanahan Nasional) tidak mau mengeluarkan sertifikat peralihan hak atas tanah tersebut sehingga berdampak pada kekuatan pembuktian kepemilikan tanah yang lemah oleh pemilik tanah yang baru (dalam hal ini pembeli).

Akibat hukum peralihan hak atas karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan adalah sah menurut hukum apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tersebut sudah memenuhi syarat materiil jual beli yaitu "terang dan "Tunai", syarat ini sudah menjadi yurisprudensi yakni pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 19 /Pdt.G/2015/PN.Mgg tanggal 27 Agustus 2015, yang memutuskan bahwa: "Surat Pernyataan Jual Beli tanah pekarangan tertanggal 24

Juni 1968 antara Ngadjiono – Martosarno di hadapan Kepala Desa Tidar adalah Sah dan Berharga.

Akan tetapi peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan juga menimbulkan akibat hukum lainnya yaitu kerugian bagi pihak pemegang hak atas tanah karena tidak adanya jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, yang mana hanya dapat menguasai secara fisik, akan tetapi tidak membuktikan kepemilikan tersebut secara yuridis sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 UUPA serta sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Kesimpulan

Pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertifikat dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengakomodir pengaturan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat atau dengan kata lain belum didaftarkan sejak awal oleh pemilik tanah. Tanah yang belum bersertifikat tersebut dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya dengan syarat utama bahwa penjual mampu menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah seperti surat jual beli sebelumnya (surat segel), Kemitir/petok/girik, Keterangan kepala desa/pejabat setempat, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari pemilik tanah.

Adapun akibat hukum peralihan hak atas tanah karena tidak terdaftar di Kantor Pertanahan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sah menurut hukum apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tersebut sudah memenuhi syarat materil jual beli yaitu “Terang dan Tunai”. Akan tetapi, perlu digaris bawahi bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak tanah dari penjual kepada pembeli maka proses peralihan harus dilakukan dihadapan PPAT yang kemudian menjadi cikal bakal diterbitkannya sertifikat hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional. Jika tidak melalui PPAT, maka sertifikat hak milik oleh pembeli tidak dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional.

Buku/Artikel

Ambuliling, Suyadi Bill Graham. *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hal. 1.

Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1980.

Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta, 1990.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Widjaya, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Myrizal, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Dunia Hukum, <http://fh.unpad.ac.id>, diakses tanggal 12 April 2019.

Wibowo, Eddi dkk, Hukum dan Kebijakan Publik, Yayasan Pembaharuan Administrasi Publik Indonesia, Yogyakarta, 2004.

Peraturan/ Putusan Hukum

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.