

**BAB III**

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH BELUM  
BERSERTIFIKAT YANG MENGGUNAKAN KUITANSI DALAM  
JUAL BELI TANPA ADANYA AKTA DARI PPAT**

**3.1 Kemungkinan Batalnya Jual beli Menggunakan Kuitansi Menurut Hukum Adat**

Partisipasi manusia terhadap tanah demikian akrabnya, sehingga transaksi tanah tidak semudah transaksi barang lainnya. Menurut alam pikiran orang Rote misalnya tanah dan rumah itu menyangkut kedudukan dan kehormatan keluarga. Kemungkinan batalnya jual lepas atas tanah adalah dikarenakan, masih kuatnya lembaga “hak kerabat” atau “hak Keluarga”, adanya larangan menjual hak milik tanah kepada bukan anggota kerabat atau kepada orang asing, yang bukan warga adat bersangkutan. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan menjual ke orang luar selain keluarga .

Dilingkungan persekutuan hukum adat dimana hak kerabat atau hak keluarga masih kuat, perjanjian jual lepas yang dilakukan oleh anggota persekutuan dengan orang diluar persekutuan dapat dibatalkan oleh tua-tua adat. Begitu pula perjanjian yang terjadi antara anggota kerabat dengan bukan anggota kerabat dapat berakibat dibatalkannya perjanjian itu oleh para pemuka kerabat bersangkutan. Masyarakat didaerah pedesaan Busalangga Timur tidak membenarkan terjadinya transaksi tanah warisan kepada orang diluar kerabat bersangkutan. Demikian pula tanah adat, tanah-tanah milik bersama kerabat dilarang ditransaksikan, segala sesuatunya harus didasarkan pada kemufakatan

musyawarah anggota kerabat persekutuan. Tetapi dikampung-kampung yang terletak disekitar kota sudah banyak yang terjadi pelanggaran, dimana tanah adat atau tanah kerabat ditransaksikan dengan bukan warga adat.

Hukum adat Rote juga mengenal azas sebagaimana dianut hukum barat, yang disebut “*nomo plus juris transferre potestquam ipse habet*” yang maksudnya bahwa seseorang itu tidak dapat mengalihkan sesuatu hak melebihi dari haknya sendiri. Menurut hukum barat apabila terjadi penjualan harta waris yang belum terbagi oleh salah seorang ahli waris maka penjualan itu tidak sah. Seorang ahli waris hanya berhak menjual harta waris yang telah ditentukan menjadi haknya. Azas ini juga berlaku didalam hukum adat, bahkan walaupun sudah menjadi haknya atas dasar warisan ia tidak bebas mutlak untuk mengalihkannya kepada orang lain dengan jual lepas.

Bagaimana jika terjadi sipembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli itu bukan hak milik yang sebenarnya dari sipenjual sendiri. Dalam hal ini jika pembeli itu ber-itikad baik maka ia harus dilindungi hukum. Itikad baik itu dapat dilihat antara lain dari kenyataan sebagai berikut :

- bahwa sipembeli betul-betul tidak mengetahui tanah yang dibeli itu adalah tanah waris;
- bahwa jual beli dilaksanakan dengan terang dan disaksikan oleh tua-tua adat;
- bahwa penjual dengan nyata diketahui menguasai tanah itu dalam waktu yang sudah lama ( disekitar 15 tahun atau lebih ).

Hukum adat tidak mengenal ketentuan sebagaimana disebut dalam pasal 1320 K.U.H.Perdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu :

1. kesepakatan
2. kecakapan untuk berbuat
3. hal yang tertentu
4. causa yang halal.

Yang penting bagi masyarakat adat dalam pelaksanaan perjanjian bukan unsur subjektif atau objektif tetapi terlaksana dan terjadiya perjanjian itu didasarkan pada **kesepakatan**( “bulat mupakat” ) **tunai** dan **tidak tercela**. Yang dimaksud tidak ada celanya, yaitu masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan, tidak ada yang merasakan terjadinya perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan kepala kampung, jika masyarakat mempersoalkannya, menganggap hal itu tidak baik, maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah.

Ter Haar mengemukakan “tanpa ikut sertanya kepala persekutuan atau tanpa ada bantuannya maka perjanjian itu tidak berlaku terhadap pihak ketiga.<sup>35</sup> Jadi jika kepala persekutuan menolak untuk membantu ( menyaksikan perjanjian itu, maka perjanjian itu tidak sah. Dimasa sekarang yang harus diperhatikan ialah siapa yang disebut kepala persekutuan. Didesa-desa yang masyarakatnya bersendikan ketetangaan maka kepala persekutuan adalah kepala kampung, tetapi didesa-desa yang masyarakatnya genealogis kekerabatan, maka kepala

---

<sup>35</sup> Ter Haar dalam Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Penerbit Alumni:1979, Bandung, hal. 130

persekutuan harus dibedakan antara kepala kampung dan kepala kerabat ( adat ).

Perlunya mengetahui perbedaan kedudukan kepala persekutuan ialah bahwa kesaksian kepala kampung sesungguhnya diperlukan untuk pihak ketiga dan urusan pemerintahan, sedangkan kesaksian kepala adat diperlukan untuk tetap memelihara kerukunan dan kedamaian dilingkungan masyarakat adat. Dilihat dari sudut hukum adat lebih besar pengaruh kepala adat dari pada kepala kampung yang diangkat oleh penguasa pemerintahan daerah.

Prof. Soepomo menyatakan ikut sertanya pengurus desa dalam pembelian tanah adalah untuk mendapatkan lebih banyak jaminan hukum ( kepastian hukum ) bagi pembeli dan karena itu pembeli memperoleh hak untuk mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya.<sup>36</sup> Pendapat ini tidak menekankan bahwa ikut sertanya pamong desa diperlukan untuk sahnyanya transaksi, tetapi hanya untuk lebih banyak terdapat adanya jaminan dan perlindungan hukum. Jadi ikut sertanya pamong desa semata-mata guna penguat kedudukan pembeli. Dengan demikian suatu transaksi jual beli tanah diluar pengetahuan pamong desa adalah sah.

Dibeberapa daerah mungkin untuk sahnyanya perjanjian jual beli diharuskan ikut sertanya pamong desa, apabila jual beli itu tidak dilaksanakan dihadapan kepala desa dan para saksi maka sebagaimana dikemukakan Holleman, menurut penelitiannya di Tulungagung, jual beli itu tidak sah dan harus dianggap batal. Jika pendapat ini kita gunakan sebagai pegangan, maka banyak jual beli tanah yang terjadi di daerah Busalangga Timur ini tidak sah, oleh karena kebanyakan

---

<sup>36</sup>Soepomo dalam ilham Adikusuma, *ibid* , Hal. 131

dilakukan antara penjual dan pembeli yang disaksikan para pemilik tanah yang berbatasan saja tanpa ada kesaksian kepala kampung.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Desa Busalangga Timur, kecamatan Rote Barat Laut, Kabupaten Rote Ndao ditemukan fakta mengenai jual beli tanah yang belum bersertipikat, dilakukan secara di bawah tangan. Seorang pemilik tanah yang bernama Anton Lanik menjual tanahnya kepada orang lain (pembeli) tidak menggunakan akta PPAT dan tidak dilakukan dihadapan PPAT atau Lurah setempat, tetapi jual beli tanah tersebut hanya menggunakan selebar kuitansi sebagai bukti pembayaran atas jual beli tanah tersebut yang disaksikan oleh Kepala Adat dan tetangga-tetangga yang berdekatan langsung dengan tanah tersebut.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:<sup>37</sup>

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian jual beli tersebut;
- b. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

---

<sup>37</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 72.

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain:<sup>38</sup>

Pertama, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya kesepakatan yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Adat/Kepala Desa setempat yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan diikuti dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak atas tanahnya kepada pembeli. Terjadinya jual beli ini hak atas tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli, meskipun secara formalitasnya balik nama sertipikat ke atas nama pembeli belum dilaksanakan.

Kedua, sifatnya yang terang, sifat ini ditandai dengan peranan Kepala Desa menjamin bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut cukup sah menurut hukumnya. Kepala Desa menjamin untuk menjadikan perbuatan hukum tersebut mengarah kepada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual belinya, untuk memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, hal ini menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan (telah memenuhi syarat tunai).

---

<sup>38</sup> Fajar Adhitya Nugroho dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*, Jurnal Hukum, hal. 13

Akta PPAT tersebut di atas membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamalamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Teori ini akan digunakan untuk menganalisis dan menjawab pada permasalahan kedua, yaitu akibat-akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan.

Kepastian hukum menurut Bachsan Mustafa, adalah hukum administrasi negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk. Kepastian hukum mempunyai 3 (tiga) arti sebagai berikut :<sup>39</sup>

- a. Pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
- b. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara
- c. Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.

Kepastian hukum atau *rechtssicherheit*, *security*, *rechhtszekerheid*, adalah suatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan *dan law sicherkeit durch das recht* seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Terdapat tiga hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

---

<sup>39</sup>Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2001), hlm. 53.

- a. hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*),
- b. Suatu hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik, “kesopanan”.
- c. Suatu fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan, suatu hukum positif itu tidak boleh sering diubah .<sup>40</sup>

Berdasarkan uraian di atas sangat jelas apa yang sudah dikatakan bahwa kepastian hukum hanya berhubungan dengan keberadaan hukum perundang-undangan. Memang benar di dalam suatu negara yang menganut sistem tertulis (*civil law system, condification system*), kepastian hukumnya dijamin dengan dituangkannya secara tertulis aturan-aturan dan asas-asas hukum, namun demikian tidak berarti bahwa di dalam *common law system* yang didominasi oleh hukum tidak tertulis itu tidak memiliki alat untuk menjamin kepastian hukumnya. Pernyataan di dalam “ *common law system* “ kepastian hukum dijamin dengan berlakunya asas “*stare decisis*” atau “*the binding force of presedent*”, yaitu kekuasaan mengikat dari preseden ( Indonesia dinamakan Yurisprudensi) terhadap perkara-perkara sesudahnya yang sejenis..

Unsur dari keadilan adalah penghargaan dan penilaian, karena dalam keadilan menuntut suatu keadaan yang sama pada setiap manusia. Sesungguhnya keadilan itu berasal dari Tuhan tetapi seorang manusia diberi kemampuan untuk

---

<sup>40</sup>Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2009), hlm. 292-293



merasakan keadaan yang dinamakan adil itu. hukum itu tidak harus mencari keseimbangan antara berbagai unsur kepentingan yang menimbulkan konflik, untuk mendapatkan keadilan, dan untuk mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan dengan tuntutan dalam masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, maka kepastian hukum pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan :

- 1) Bahwa status hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT,
- 2) Upaya Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan menghadap ke Kepala desa, pihak pembeli dan pihak penjual menghadap langsung Kepala desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum untuk menyatakan maksud mereka itu. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli. Akta tersebut ditandatangani oleh

pembeli dan Kepala Desa dan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

### **3.2 Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Menurut Peraturan Perundang-undangan**

Akibat hukum pembeli terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis.<sup>41</sup>

Akta jual beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

Hal yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah pemeriksaan sertifikat hak atas tanah yang bertujuan agar memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang dalam penyitaan pihak berwenang.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan

---

<sup>41</sup>Adhitya Nugroho dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*, Jurnal Hukum, hal. 17

harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa adalah ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan. Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman.

Apabila terjadinya suatu transaksi jual beli tanah hingga menimbulkan suatu perkara sampai ke Pengadilan maka sebelum akan menjatuhkan putusannya, hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap yaitu mengkonstatir, mengkualifikasikan, dan kemudian mengkonstituir agar putusan yang diberikan oleh hakim dapat memberikan pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa atau menentukan hukumnya.

Mengkonstatir artinya melihat, mengakui atau membenarkan bahwa telah terjadi peristiwa yang diajukan kepadanya. Untuk sampai kepada konstatir, hakim harus mempunyai kepastian sehingga konstateringnya itu tidak hanya sekedar dugaan atau gegabah tentang adanya peristiwa yang bersangkutan, untuk itu hakim harus melakukan pembuktian dengan alat-alat bukti yang tersedia untuk mendapatkan kepastian tentang peristiwa yang diajukan kepadanya.

Setelah hakim mengkonstatir peristiwanya maka tindakan yang harus dilakukan kemudian ialah mengkualifisir peristiwanya itu. Mengkualifisir berarti menilai peristiwa yang benar-benar telah dianggap terjadi, termasuk ke dalam hubungan hukum yang mana. Dengan kata lain menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir. Tahap akhir sesudah mengkonstatir dan mengkualifisir peristiwa, maka hakim harus mengkonstituir atau memberi konstitusinya. Ini berarti hakim akan menetapkan hukumnya kepada yang bersangkutan dan memberi keadilan.

Terhadap perkara transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai akta jual beli dalam rangka balik nama sertifikat tanah, maka perkara tersebut akan diselesaikan sesuai dengan tugasnya berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pengadilan tidak boleh menciptakan hukum melainkan hanya mencari dan menyatakan adanya peraturan hukum.

Putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertifikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan itu mengesahkan suatu jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertifikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.

Kuitansi 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 hasilbumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hakoleh instansi yang berwenang.
2. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana
3. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
4. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
5. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
6. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.

Selanjutnya mengenai jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat prosedur tahapan dan tata caranya mengacu pada uraian sebelumnya..Sebagaimana telah ditegaskan di depan bahwa jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997,

maka bukti jual belinya cukup dibuat oleh kedua belah pihak dalam suatu akta di bawah tangan yang isinya dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani serta dicatat dalam buku mutasi oleh Kepala Desa/Lurah setempat.

Sedangkan jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Apabila tidak dilakukan di hadapan PPAT maka proses jual beli hak atas tanah tersebut harus diulang kembali di hadapan PPAT agar dapat didaftar sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum dilakukan proses jual beli tanah di hadapan PPAT, maka juga ditempuh tahap persiapan sebelum pembuatan akta PPAT, di mana PPAT wajib memeriksa semua dokumen dan bukti-bukti yang ada pada pemilik tanah selaku penjual. Hanya saja pemeriksaan tidak dilakukan terhadap sertifikat tanah karena memang hak atas tanah tersebut belum didaftarkan sehingga tidak mempunyai sertifikat tanah. Alat bukti hak atas tanah dilihat dari bukti-bukti kepemilikan yang sah yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah bersangkutan.

Setelah dilakukan pemeriksaan semua dokumen dan bukti-bukti serta identitas para pihak dirasakan lengkap, maka kemudian dilakukan pembuatan akta jual beli oleh PPAT. Setelah akta jual beli sudah siap, maka kemudian dilakukan proses penandatanganan akta oleh para pihak ( penjual dan pembeli ), oleh PPAT dan oleh saksi-saksi. Sama seperti jual beli hak atas tanah yang sudah bersertifikat, sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, maka PPAT wajib membacakan dan menerangkan isi akta jual beli tersebut kepada para pihak. Penjelasan PPAT juga diberikan berkaitan dengan kewajiban

untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut untuk pertama kali melalui sistem pendaftaran secara sporadis, karena memang terhadap hak atas tanah tersebut belum pernah didaftarkan menurut ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, melainkan hanya dilakukan pendaftaran tanah untuk keperluan perpajakan (*fiscal kadaster*).<sup>42</sup>

Setelah akta ditandatangani maka kemudian diselesaikan oleh PPAT dan diserahkan kepada pihak pembeli untuk dilakukan pendaftaran sebagaimana diwajibkan PP Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali atas tanah tersebut dapat dilakukan oleh pihak pembeli sendiri atau dikuasakan kepada pihak lain. Di samping itu juga dapat dikuasakan kepada PPAT yang membuat akta jual beli tersebut untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah pertama kali dan sekaligus mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan melalui jual beli yang dibuat di hadapan PPAT bersangkutan. Apabila pendaftaran tanah dilakukan oleh pihak ketiga atau dikuasakan kepada PPAT, maka harus dilampiri dengan surat kuasa khusus untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti peralihan hak atas tanah yang berupa akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli dengan diketahui atau dikuatkan oleh kepala desa/lurah disertai bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah

---

<sup>42</sup>J. Andy Hartanto, *ibid*, hal. 73

lainnya diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan melalui sistem sporadis, yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya.

Semua kelengkapan pendaftaran tanah harus dipenuhi untuk dilengkapi oleh pemohon pendataran hak. Berkas permohonan beserta dokumennya lengkap, termasuk akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, barulah diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut untuk pertama kalinya ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Dokumen yang harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak adalah:

1. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadis, dengan mengisi formulir (Model A) yang disediakan oleh kantor Pertanahan.
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemohon dan/atau kuasanya yang masih berlaku.
3. Fotocopy Kartu Susunan Keluarga (KSK/KK) dari pemohon yang masih berlaku
4. Bukti perlunasan Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.
5. Surat penguasaan fisik bidang tanah yang ditanda tangani oleh pemohon, dua orang saksi dan Kepala desa/Lurah.
6. Keterangan Kutipan Register Letter C sebagai tanda pendaftara sementara tanah hak milik Indonesia, yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah.
7. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah.
8. Bukti perolehan tanah. Apabila tanah diperoleh melalui jual beli sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 maka buktinya berupa akta jual beli yang dibuat oleh para pihak dengan diketahui Kepala Desa/Lurah.



Sedangkan jika hak atas tanah diperoleh melalui jual beli setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka harus berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Setelah semua dokumen tersebut lengkap maka dilakukan tahapan prosedur pendaftaran tanah secara sporadis sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadis kepada Kepala Kantor Pertanahan.
2. Membayar biaya pendaftaran. Biaya pendaftaran ini telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.
3. Setelah dilakukan pembayaran biaya pendaftaran, maka kemudian dilakukan pengukuran tanah oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan.
4. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas.
5. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya. Pengumuman dilakukan dalam waktu selama 60 hari, setelah jangka waktu pengumuman berakhir maka kemudian dilakukan pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
6. Pembukuan Hak, setelah dilakukan pengukuran dan pengesahan hak pasca diumumkan, maka kemudian dibuat buku tanah hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
7. Penerbitan Sertifikat, yang dilakukan setelah dibuatkan buku tanah hak atas tanah bersangkutan, dimana kutipan data yuridis dan data fisik tanah

yang tercantum dalam buku tanah kemudian ditulis dalam sertifikat hak atas tanah tersebut.

8. Penyerahan sertifikat, yang dilakukan setelah sertifikat selesai dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Rangkaian prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas adalah sesuai ke ketentuan pendaftaran tanah sporadis menurut PP Nomor Tahun 1997, dimana salah satu tahapannya adalah dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 hari di Kantor Pertanahan, dengan tujuan agar pihak ketiga mengetahui dan mengajukan keberatan jika mempunyai hak atas tanah tersebut. Apabila selama dilakukan pengumuman tidak ada pihak lain yang keberatan, maka kemudian dilakukan pembukuan data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah dibuatkan Buku Tanah, maka diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang berisi kutipan data fisik dan data yuridis serta dilampiri gambar situasi. Sertifikat hak atas tanah atau nama pemegang hak ( pemohon pendaftaran hak atas tanah) tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah sertifikat ditandatangani maka kemudian diserahkan kepada pemegang hak. Apabila pengurusan pendaftaran jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan orang lain, maka harus disertai surat kuasa khusus yang diberikan oleh pemegang hak kepada kuasa, surat kuasa mana diperunakan untuk seluruh proses pendaftaran hak untuk pertama kali sampai penerimaan sertifikat tanah pada saat proses pendaftaran haknya telah selesai.