

PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI JUAL BELI YANG BERKEPASTIAN HUKUM.

¹Muh Bangsu, ²Sukendah
Universitas Sunan Giri Surabaya

¹bangsu@unsuri.ac.id

²sukendah@gmail.com

Abstract

The awareness of the Indonesian people in terms of documentation of ownership of land, is still low, especially in villages, many lands owned by residents do not have a certificate of property rights, even though it is known that a certificate of property rights to land is mandatory for every landowner, as the highest and strongest recognition of land ownership. There is land hak milik that has not been registered, meaning that the Land Title has not been issued a certificate as a proof of rights by the District / City Land Office, or still marked with proof of Petuk Pajak Bumi / Landrente, Girik, Pipil, Ketitir issued certificates as proof of rights by the District / City Land Office, Verponding Indonesia, which is now replaced with a Leter C Quote. Leter C quote is published by the Village Head/Kelurahan. Based on the above issue, whether the sale and purchase of land hak milik marked with evidence of Land Tax Petuk must be made with a PPAT deed and what are the obligations of the purchaser of the land hak milik marked evidence petuk pajak bumi so that the land purchased can be listed Yes, this research uses normative methods with a statutory approach, and various literature related to the problems described after going through the study of problems with undand-laws that are connected with legal theory to strengthen the analysis of reaching conclusions. The validity of the sale and purchase of title to land marked with evidence of petuk pajak bumi is determined by the fulfillment of material conditions for the seller of the land and the purchaser of the land. The material condition for the seller of the land is that the seller is entitled and authorized to sell title to the land, the registration of the land is carried out an affirmation of conversion (recognition of rights). In the registration of the land, a deed of sale and purchase of Property Rights on land marked with proof of Land Tax Petukmade by the authorized Land Deed Making Officer (PPAT) is included.

Keywords : Sale and purchase of land, Quote leter C, legal validity.

Submit	Approve	Publish
20 Desember 2021	10 Januari 2022	27 Januari 2022

PENDAHULUAN.

Terbentuknya Hukum Tanah Nasional ditandai oleh diundangkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043. Undang-Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan macam hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengertian Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan. Sifat hak milik atas tanah adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh. Orang yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah orang dalam pengertian hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. dari pemiliknnya kepada pihak lain disebabkan oleh peristiwa hukum atau berpindah melalui pewarisan. Dialihkan mengandung pengertian bahwa hak milik berpindah dari pemiliknnya kepada pihak lain oleh perbuatan hukum, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang. Peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dari aspek pembuktiannya, ada tanah hak milik yang sudah terdaftar, artinya tanah Hak Milik tersebut sudah diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ada tanah hak milik yang belum terdaftar, artinya tanah Hak Milik tersebut belum diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atau masih bertanda bukti Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, Girik, Pipil, Ketitirditerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, *Verponding* Indonesia, yang sekarang diganti dengan Kutipan Leter C. Kutipan Leter C tanah diterbitkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Tanah hak milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi sebagian besar berada di perdesaan, sebagian berada di perkotaan. Tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi dapat berpindah dari pemiliknnya kepada pihak lain melalui pewarisan, atau melalui jual beli. Pemilik tanah yang bertanda bukti petuk pajak bumi berhak dan berwenang menjual tanah hak miliknya kepada pihak lain, atau dengan kata lain, seseorang dapat memperoleh tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi melalui pembelian. Berdasarkan permasalahan di atas, masalah yang hendak dikaji apakah jual beli tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi harus dibuat dengan akta PPAT dan apa kewajiban dari pihak pembeli tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi agar tanah yang dibelinya dapat didaftarkan

METODE PENULISAN

Dalam artikel ini penulisannya berdasarkan pada hasil penelitian yang menggunakan metode normative yuridis dengan Pendekatan yuridis normatif artinya suatu kajian ilmiah yang dilakukan berdasarkan Undang-Undang pertanahan dan agrarian sebagai hukum primer yaitu terdiri dari hukum positif mengenai hukum acara pidana, putusan-putusan tentang kasus pertanahan, KUHP dan berbagai artikel, internet, kajian pustaka dan lain-lain yang berkaitan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembuktian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Belum Bersertifikat

Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tidak memberikan pengertian beralih dan dialihkan. Urip Santoso menyatakan bahwa peralihan hak dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :¹ (1) Beralih, (2) Dialihkan. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum Tanah.² Urip Santoso menyatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.³

Jual beli tanah bukanlah merupakan perjanjian, merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya. Jual beli tanah tidak tunduk pada Buku III *Burgerlijk Wetboek* (BW), melainkan tunduk pada Hukum Tanah Nasional yang bersumber dari Hukum Adat tentang Tanah, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 UUPA.

Ketentuan jual beli tanah yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dapat dijelaskan, yaitu : (1) Jual beli tanah tanpa persetujuan pihak lain, (2) Jual beli tanah dengan persetujuan pihak lain (3) Hak atas tanah tidak dapat diperjualbelikan. Effendi Perangin menyatakan bahwa sifat jual beli tanah ada 2 (dua) macam, yaitu :⁴ (1) Contant atau tunai, (2) Terang. Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah :⁵ (1) Tunai (2) Riil (3) Terang.

¹Urip Santoso (Selanjutnya disebut Urip Santoso – I), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013, h. 362-363

²Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono – I), *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Djakarta, 1971, h.135.

³Urip Santoso- II, *Op.cit*, h. 90.

⁴Effendi Perangin (Selanjutnya disebut Effendi Perangin – II), *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, h. 16.

⁵Maria S.W. Sumardjono – I, *Lo.cit*.

Hak atas tanah yang diperjual belikan, ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum bersertifikat, masih bertanda bukti Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, Girik, Pipil, Ketitir, Verponding Indonesia, Iuran Retribusi Daerah (IREDA), Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), yang sekarang diganti dengan Kutipan Letter C. Jual beli tanah tersebut, ada dilakukan dengan maksud didaftarkan pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan ada yang dengan maksud tidak untuk didaftarkan pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada 2 (dua), yaitu :⁶ (1) Syarat Materil (2) Syarat Formal. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, jual beli hak atas tanah dapat didaftarkan pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yaitu :

1) **Persiapan Pembuatan Akta**

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang diperiksakan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT (nama PPAT) yang bersangkutan telah meminta pengecekan sertifikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Sertipikat yang sudah diperiksakan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) yang bersangkutan. Pengembalian sertipikat hak atas tanah dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

Sebelum dibuatkan akta jual beli hak atas tanah, calon pembeli membuat pernyataan yang menyatakan bahwa :

- a) yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

⁶Urip Santoso(Selanjutnya disebut Urip Santoso – IV), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013, h. 367 – 369.

- b) yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* (guntai) menjadi objek landreform; dan
- d) yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak benar.

2) Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta di bawah tangan.

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

3) Pendaftaran Pemindahan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan menyerahkan tanda

penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

Pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

- a) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
- b) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru (pembeli) dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang hak, dari penjual menjadi atas nama pemegang hak atas tanah yang baru (pembeli) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli tanah.

1. Keabsahan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi

Menurut Supriadi, Hak Milik termasuk salah satu hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang dapat dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.⁷

Dari aspek pembuktiannya, Hak Milik atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Hak Milik atas tanah yang sudah terdaftar
- b. Hak Milik atas tanah yang belum terdaftar

Dari aspek surat tanda bukti haknya, tanah hak milik yang diperjual belikan ada yang bertanda bukti sertifikat dan ada yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi. Dalam jual beli tanah hak milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi disertakan asli Petuk Pajak Bumi tanah yang diperjual belikan, riwayat tanah yang diperjualbelikan, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanah yang diperjualbelikan, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual yang masih berlaku, dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli yang masih berlaku. Kalau tanah Hak Milik yang bertanda bukti Kutipan Leter C yang diperjual belikan merupakan harta bersama dalam suatu perkawinan, maka jual beli tanah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari suami atau istri penjual.

Jual beli tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi ditandatangani oleh penjual tanah, pembeli tanah, 2 orang saksi, dan Kepala Desa/Kelurahan. Selanjutnya, Kepala Desa/Kelurahan menerbitkan Petuk Pajak Bumi

⁷Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h. 64

yang baru sebagai pengganti Petuk Pajak Bumi yang telah diperjual belikan dan Kepala Desa/Kelurahan mencatat jual beli tanah tersebut dalam buku tanah desa/kelurahan yang menerangkan bahwa tanah Hak Milik yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi tersebut telah dijual.

- a) Dalam pembuatan akta jual beli Hak Milik atas tanah yang diserahkan oleh penjual tanah dan pembeli tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, adalah :
- b) Asli Petuk Pajak Bumi;
- c) Riwayat tanah;
- d) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang menyatakan bahwa tanah yang diperjualbelikan belum terdaftar;
- e) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
- f) Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual yang masih berlaku;
- g) Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami atau istri yang masih berlaku apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan;
- h) Surat Nikah penjual apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan;
- i) Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) apabila terkena pajak terutang;
- j) Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) apabila terkena bea terutang;
- k) Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli yang masih berlaku.

Akta jual beli Hak Milik atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditandatangani oleh penjual tanah, pembeli tanah, suami atau istri apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan, Kepala Desa/Kelurahan sebagai saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Dengan telah ditandatanganinya akta jual beli tanah, maka Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Kutipan Leter C telah berpindah dari penjual tanah kepada pembeli tanah.

Dalam jual beli hak milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi, Kepala Desa/Kelurahan mencatat jual beli tanah tersebut dalam buku administrasi tanah desa/kelurahan. Kemudian, Kepala Desa/Kelurahan menerbitkan Petuk Pajak Bumi yang baru atas nama pembeli tanah sebagai pengganti Petuk Pajak Bumi lama atas nama penjual tanah yang telah dijual.

Jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi setelah berlaku efektifnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 yang dengan maksud untuk didaftarkan (disertipikatkan) oleh pembeli tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, pendaftaran tanah yang dilakukan adalah pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster* atau *legal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, bukan pendaftaran tanah yang bersifat *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang menetapkan wajib pajak atas tanah.⁸ Dengan pendaftaran tanah, setiap bidang tanah akan diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Rahim Lubis menyatakan bahwa dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut *capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *catastro*, di Perancis disebut *cadastre*, di Belanda disebut *kadastrale*, dan di Indonesia disebut kadaster.⁹ Dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
- c. Panitia Ajudikasi;
- d. Pejabat Lelang.

UUPA menetapkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memperluas objek pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah negara.

Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak yang didaftar.¹⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah pendaftaran hak, sedangkan akta merupakan bukti adanya suatu perbuatan hukum mengenai tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Ada 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

⁸Urip Santoso – IV, *Op.cit.*, h. 2.

⁹Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 18.

¹⁰A.P. Parlindungan(Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan – II), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, 480.

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, meliputi :
 - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c) penerbitan sertifikat;
 - d) penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e) penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, meliputi :
 - a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan;
 - b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan pembuktian hak dalam pendaftaran tanah, yaitu : Pembuktian hak baru dan Pembuktian hak lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan 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, hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

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;

penguasaan tersebut baik sebelum maupun pengumuman dalam pendaftaran tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, adalah :¹¹

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

¹¹Urip Santoso - IV, *Op.cit.*, h. 42 – 43.

- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanahnya, yaitu :¹² Sertipikat Hak Milik; Sertipikat Hak Guna Usaha; Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara; Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan; Sertipikat Hak Pakai atas tanah negara; Sertipikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan; Sertipikat tanah Hak Pengelolaan; Sertipikat tanah wakaf; Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, adalah : Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik; Hak Pakai atas tanah Hak Milik; dan Hak Sewa Untuk Bangunan.

Esensi dari sertifikat adalah salinan buku tanah yang berisi data yuridis yang dilampiri surat ukur untuk bidang tanah yang bersangkutan yang berisi data fisik tanah.¹³ Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Maksud diterbitkan sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah, mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi kepastian status hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, dan kepastian objek hak atas tanah. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertipikat dapat mempertahankan hak atas tanahnya dari gangguan atau gugatan dari pihak lain.¹⁴ Seseorang yang memiliki sertipikat hak atas tanah mendapatkan jaminan kepastian, yang meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Juga mendapatkan perlindungan hukum yaitu memberikan rasa aman, tenang, dan nyaman, serta tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain.

Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertipikat dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono, yaitu :

Sertipikat memberikan manfaat, misalnya dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan oleh pihak lain untuk keperluan pembangunan, serta mempersingkat

¹²*Ibid.*, h. 44.

¹³Sumardji, "Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah", *Majalah YURIDIKA*, Volume XVI No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Januari 2001, h. 96.

¹⁴Urip Santoso(Selanjutnya disebut Urip Santoso – V), "Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah", *Jurnal ERA HUKUM*, Nomor 1 Tahun 15, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta, September 2007, h. 683.

proses peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat. Artinya, harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan.¹⁵

Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, adalah dapat mengurangi sengketa subjek hak dan objek hak dalam pendaftaran tanah, harga tanah menjadi lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah yang belum sertifikat, memudahkan dalam proses beralihnya hak melalui pewarisan dan dialihkan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang, serta memudahkan apabila sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan utam yang dibebani Hak Tanggungan.

SIMPULAN

Keabsahan jual beli hak milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi ditentukan oleh dipenuhinya syarat materiil bagi penjual tanah dan pembeli tanah. Syarat materiil bagi penjual tanah adalah penjual berhak dan berwenang menjual Hak Milik atas tanah, sedangkan syarat materiil bagi pembeli tanah adalah pembeli tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah. Kalau jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi dengan maksud untuk didaftarkan (disertipikatkan) ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual beli Hak Milik atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang; Pembeli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi yang ingin mendaftarkan (mensertipikasikan) tanah yang dibelinya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan) atau massal. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan penegasan konversi (pengakuan hak). Dalam pendaftaran tanah tersebutkan disertakan akta jual beli Hak Milik atas tanah yang bertanda bukti Petuk Pajak Bumi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.

¹⁵Maria S.W. Sumardjono (Selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono – II), ***Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi***, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005, h. 202.

Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2011.

-----, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013.

-----, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Santoso, Urip, “Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)”, *Jurnal PERSPEKTIF*, Volume XVII Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, Mei 2012.

Sumardjono, Maria S.W., “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Jurnal MIMBAR HUKUM*, No. 18/X/93, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1993.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.