

PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT

Oleh : Christiana Sri Murni^{*)}

email: srimurni.uniflor@gmail.com

Abstrak

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), karena akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan. Terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian dari pembeli dan PPAT yang membuat akta jual beli tanahnya, agar jelas dan terang penjual bahwa penjual adalah pemilik hak yang sebenarnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Di samping itu jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat harus memenuhi persyaratan materil dan formil dalam proses peralihan hak atas tanah agar memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.

Kata kunci : Jual beli, sertifikat, hak atas tanah.

Abstract

The transition of land rights through the sale and purchase ideally done to the lands that have been registered rights to their land (certified), because it will cause a smaller legal risk compared with the sale and purchase of land rights that have not been certified. Land Certificate is a valid proof as a valid and strong evidence as long as the data in the certificate is in accordance with the data contained in the relevant land measurement and books. Against the object of sale and purchase of land rights that have not been registered or have not certified more emphasis on carefulness and caution of buyers and PPAT that make the deed of sale and purchase of land, in order to clear and bright the seller is as a legitimate party and entitled to sell. Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration states that for the purpose of transferring the rights to the Land Office, the sale and purchase of land rights must be proven by the PPAT deed. In certain circumstances, however, the Head of the Land Office may register the transfer of title to the land of Hak Milik if the parties (sellers and buyers) of an Indonesian individual are evidenced by a deed not made by the PPAT, but the truth is sufficient to register the transfer of rights concerned. In addition, the sale and purchase of land rights that have not been certified must meet the material and formal requirements in the process of transition of land rights in order to provide legal protection to the parties.

Keywords: Sale and Purchase, Certificate, Land Rights.

^{*)} Dekan Fakultas Hukum, Universitas Flores, Jln. Sam Ratulangi, Ende, Flores

A. Pendahuluan

Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah di atur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini di amanatkan oleh Pasal 26 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) . Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Maksudnya bahwa walaupun kepemilikan seseorang telah dibuktikan dengan sertifikat tanah, tidak menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dilanggar terhadap terbitnya sertifikat hak atas tanah.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukakan transaksi jual beli tanah berdasarkan

keepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan seseorang. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian bahkan pertumpahan darah.

Dalam hal jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek keabsahan sertifikat tanah itu dikantor BPN setempat apakah sudah sesuai dengan data yang termuat dalam buku tanah. Jika tanah yang akan dibeli belum atau tidak bersertifikat, maka pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat.

Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka pembeli dapat meminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat untuk pengurusan pendaftaran tanah ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini sesuai dengan amanat Pasal 39 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana PPAT berhak menolak apabila tanah yang belum terdaftar ternyata tidak ada surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan. Bagi obyek tanah yang letaknya jauh dari Kantor Pertanahan, dapat dimintakan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah setempat.

Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan atau penguasaan seseorang atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA menjamin hak dari setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat. Fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat.

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subyek hukum penjual telah jelas dan terang. Sebaliknya bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau tidak ada sertifikatnya, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat lebih menekankan pada kepercayaan dan atas dasar bukti secukupnya bahwa seorang sebagai pemiliknya sekalipun tanpa bukti kepemilikan tanah yang sah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan-perundangan. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak.

B. Peralihan hak atas tanah karena Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak masuk dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena: "Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak diwajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut, jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi si pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut"¹

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak atau konsensus

¹ Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Rajawali, hlm. 211

yang diikuti dengan ikrar kontrak jual beli dihadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.²

Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam yaitu :

a. Adol Plas (Jual Lepas)

Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan membayar sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

b. Adol Gadai (Jual Gadai)

Pada *adol gadai* (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada *adol tahunan* (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali kepada pemilik tanah.³

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual.

² Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.72

³ Urip Santoso, 2009, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 359-360.

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.¹

Ruang lingkup pengertian jual beli tanah obyeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif yang mengatur hak-hak atas tanah, yang dapat menjadi obyek jual beli tidak hanya terbatas pada hak milik, namun juga hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak milik atas satuan rumah susun.

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep hukum adat menurut Effendi Perangin, adalah

a. *Contant* atau Tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa (Kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa (Kepala Adat) menjadi "*terang*" dan bukan perbuatan hukum yang "*gelap*". Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik

tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang mengangggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli tanah menurut *Burgerlijk Wetboek* (B.W.). Pengertian jual beli dimuat dalam Pasal 1457 B.W. yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan selanjutnya, dalam Pasal 1458 B.W. dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27. Dalam perjanjian jual beli tanah menurut ketentuan tersebut terdapat dua perbuatan hukum, yaitu :

a. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Mengenai perjanjian jual beli pengaturannya termasuk hukum perjanjian yang merupakan bagian dari hukum perikatan dalam Buku III B.W. Pada saat dilakukan perjanjian jual beli belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

b. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama yang dibuat oleh atau dihadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pemindahan hak milik atas tanah yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli terjadi setelah dilakukannya penyerahan yuridis.

Berbeda dengan konsep jual beli menurut B.W. dan *Overschrijving Ordonnantie Staatsblad* Tahun 1934 Nomor 27, pada jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah ber-

¹ Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Penerbit Universitas Trisaksi, Jakarta, hal. 135.

pindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1457 B.W., melainkan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kepala Adat setempat sehingga bersifat terang.

Dengan mengadopsi pengertian jual beli menurut Hukum Adat, maka dalam Hukum Tanah Nasional (*vide* UUPA) dinyatakan bahwa jual beli hak atas tanah adalah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual. Pengertian ini adalah sesuai dengan unsur kontan yang terdapat dalam Hukum Adat. Sedangkan jika pada proses jual beli tersebut ternyata pihak pembeli belum membayar lunas seluruh harga tanah, maka kekurangannya dianggap sebagai hutang yang tunduk pada hukum hutang piutang.

Obyek dan Syarat-Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara dengan ijin dari pejabat yang berwenang, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan obyek jual beli. Hak atas tanah yang tidak dapat diperjualbelikan adalah hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Misalnya, Hak Pakai yang dimiliki oleh lembaga/instansi Pemerintah, Perwakilan Negara Asing atau Badan/Organisasi

Internasional, dan Badan Sosial (Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya dan pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Syarat jual beli terdapat dua bentuk yaitu syarat materil dan syarat formil.

Syarat Materil

1. Syarat Penjual

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lainnya selain sertifikat.
- b. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila penjual belum dewasa atau masih di bawah umur maka diwakili oleh walinya.
- d. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- e. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaril atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapat-

kan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

2. Syarat Pembeli

- a. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintahan, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Apabila obyek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Apabila obyek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik. Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan : “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.¹

Akta tanah PPAT berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya jual beli tanah. Jual beli tanah tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran jual beli tanah itu hanya dapat/boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah ini tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan : “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Petanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan

¹ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 77-78

dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

C. Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli Menurut UUPA

Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur mengenai semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi

membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mana Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum, yang dalam Bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtszekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara atau para pihak.

Secara sosiologis, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan hukum lainnya, seperti pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya, pinjaman

uang di Bank, dengan jaminan Hak Tanggungan.

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah terdiri dari :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dari pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas menunjukkan bahwa PPAT merupakan Pejabat Umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah. Pengertian Pejabat Umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu "Seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu".¹ Sri Winarsi menyatakan bahwa : "Pejabat Umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)".²

PPAT sebagai pejabat umum yaitu seorang yang diangkat dan diberhentikan

¹ Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono-II), "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *RENOVI*, No. 8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

² Sri Winarsi, "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", *YURIDIKA*, Vol 17 No.2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberi kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e. Pembagian hak bersama,
- f. Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g. Pemberian Hak Tanggungan,
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam akta yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran atas perubahan data pendaftaran. Jenis dan bentuk akta menurut Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah :

- (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:
 - a) Jual beli,
 - b) Tukar menukar,
 - c) Hibah,
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)

- e) Pembagian hak bersama,
 - f) Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
 - g) Pemberian Hak Tanggungan,
 - h) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
 - i) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Milik
 - j) Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan. Bentuk dan jenis akta tersebut dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang dimaksud sesuai ayat (1) di atas. Pendaftaran atas perubahan data pendaftaran tidak boleh melanggar ketentuan. Segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan menggunakan formulir yang khusus untuk pembuatan akta perbuatan hukum itu. Ketentuan ini sifatnya mengikat (*dwingend*) dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat dibawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan perundang-undangan yang mengharuskan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ada 3 unsur utama yang merupakan esensial agar terpenuhi syarat formal suatu akta merupakan akta otentik yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat dimana akta itu dibuat.

Unsur-unsur sebagai suatu akta otentik oleh akta Pejabat Akta Tanah itu

memperoleh pengukuhan secara *implicit* dalam undang-undang dan bentuk formulirnya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan, serta dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum yang dalam hal yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang berdasarkan wilayah kerja pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

D. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk

memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui Kepala Desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Model transaksi tanah seperti itu masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran.

Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan di hadapan pejabat umum. Oleh karena itulah tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuatkan dengan bentuk akta di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada Camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, Camat sebagai kepala wilayah kecamatan secara *eks officio* adalah menjabat sebagai PPAT sementara.¹

Keberadaan PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

¹ Husni Tamrin, 2009, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hal.64.

Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24). Selanjutnya dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1). PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (sekarang Kepala BPN) untuk suatu daerah kerja tertentu. Dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat di daerah terpencil yang belum tersedia PPAT, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus. Jabatan PPAT tidak boleh dirangkap dengan profesi advokat/pengacara, pegawai negeri (termasuk hakim dan jaksa), atau pegawai BUMN/BUMD.²

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Petanahan Kabupaten/ Kota, maka terpenuhi lah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Hal-hal yang perlu diperhatikan sebelum melakukan proses jual beli tanah, antara lain (1) mengecek kepastian kepemilikan hak, apakah penjual benar-benar pemilik sah tanah tersebut, (2) perlu mengetahui tentang subjek yang memiliki tanah dan bangunan yang akan dibeli, (3) harus mengetahui batas maksimum ke-

² M. Khoidin, 2004, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya, Tidak Dipublikasikan, hal. 279-283.

pemilikan, (4) mengecek apakah diatas tanah tersebut ada hak yang lebih tinggi atau tidak, (5) mengecek apakah tanah dibeli sedang dijaminan kredit atau tidak, dan (6) me-gecek apakah tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa. Setelah semuanya terpenuhi maka akta jual beli akan dibuatkan oleh PPAT.

Berikut ini dikemukakan sejumlah dokumen yang harus diurus untuk membuat akta jual beli tanah di kantor PPAT, yakni (1) calon penjual harus membawa Surat Keterangan Status Tanah yang dibuat Kepala Desa atau Camat setempat, (2) surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) jika dilahan tersebut sudah berdiri bangunan, (3) Kartu Tanda Penduduk (KTP), (4) Akta Perkawinan, (5) bukti Pembayaran PBB, (6) surat persetujuan suami atau istri bagi yang sudah berkeluarga, (7) dan Kartu Keluarga (KK). Calon pembeli harus membawa KTP dan KK. Dalam pembuatan akta jual beli, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (Pph), sedangkan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

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. Disamping 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 dilakukan melalui jual beli yang dibuat dihadapan 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.

Berikut ini 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 Tentang Tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
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 pengakuan dan pengesahan hak pasca diumumkan, maka kemudian dibuat buku tanah hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
7. Penertiban 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 ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Rangkaian prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas sesuai ketentuan pendaftaran tanah sporadis menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 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 berkeberatan, 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 dilampirkan gambar situasi. Sertifikat hak atas tanah atas 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 dengan surat kuasa khusus yang berisi kuasa pengurusan seluruh proses pendaftaran hak untuk pertama kali sampai penerimaan sertifikat tanah pada saat proses pendaftaran haknya telah selesai.

E. Kesimpulan

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dan hasil akhir pendaftaran tanah berupa alat bukti yang kuat yaitu sertifikat.

Daftar Pustaka

Buku-Buku

- Harsono, Boedi, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Penerbit Universitas Trisaksi, Jakarta, hal. 135.
- Soekanto, Soerjono, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Rajawali, hlm. 211
- Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta , Sinar Grafika, hlm.72
- Santoso,Urip, 2009, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 359-360.
- Tamrin Husni, 2009, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hal.64.
- Tjitrosudibio, Subekti, 1992, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pratnya Paramita.

Jurnal

- Harsono, Boedi. (Selanjutnya disebut Boedi Harsono-II), *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, *RENVOI*, No. 8.44.IV. Jakarta : 3 Januari 2007, hlm. 11.

Winarsi, Sri. *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*. *YURIDIKA*, Vol 17 No.2, Maret. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2002.

Disertasi

M. Khoidin, 200. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya, Tidak Dipublikasikan.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah