

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Bagaimanakah Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Perjanjian Jual Beli.

Perjanjian Jual beli merupakan jenis perjanjian hubungan timbal balik, yang merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sehingga dari masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan mempunyai hak. Artinya penjual wajib menyerahkan barangnya dan sekaligus berhak atas pembayarannya, begitu pula sebaliknya. Dalam jual beli ada barang dan harga, dua hal tersebut lah yang harus disepakati antara kedua belah pihak. Apabila kesepakatan tersebut telah terjadi maka jual beli tersebut telah dilakukan walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada pembeli. Menurut Hilman Hadikusuma bahwa pada umumnya jual beli berlaku pada saat yang sama ketika penjual menyerahkan barang yang diperjualbelikan yang kemudian pembeli menyerahkan pembayarannya.

Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan. Beralih yakni Hak Milik berpindah pada seseorang kepada orang lainnya dikarenakan peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan memiliki arti berpindahnya Hak Milik dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar-menukar dan hibah. Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat ialah sertifikat, Dalam sertifikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang

surat ukur/ gambar situasinya terdapat dalam sertifikat itu (Luthfi & Khisni, 2018). Untuk mendapatkan sertifikat harus melakukan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah.

Tanpa dipenuhinya aturan perundang-undangan yang berlaku, peralihan hak atas tanah tak bisa dilakukan. Proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, berarti objek tanah yang disahkan atau dibuktikan melalui bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan pada instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional.

Sistem pendaftaran tanah secara sporadic ialah prosedur pendaftaran pada tanah belum besertifikat yakni tindakan didaftarkannya tanah pada pertama kalinya mengenai satu ataupun beberapa obyek pendaftaran pada wilayah ataupun bagian wilayah pada desa ataupun kelurahan. Peralihan hak atas tanah yakni perbuatan hukum dipindahkannya hak atas tanah diberlakukan secara sengaja guna hak terkait lepas dari sipemegang pada awal serta menjadi hak pihak lainnya. Tindakan pendaftaran tanah pada pertama kalinya terdapat pada Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yakni:

- a. pengumpulannya serta pengolahannya data fisik;
- b. pembuktian hak serta pembukuannya;
- c. terbitnya sertifikat;
- d. disajikan data fisik serta yuridis;
- e. disimpannya daftar umum serta dokumen.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-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 dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.⁷Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku 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 wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor 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.¹

4.1.1. Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah: 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya, 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah

¹ Sahat HMT Sinaga, Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hal.36.

yang bersangkutan, 4)Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual), 5)Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli), 6)Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan), 7)Izin pemindahan hak bila diperlukan, 8)Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan 9)Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.⁹

4.1.2. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyajual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan

dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

4.1.3. Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut,

apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara. Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.¹³ Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli

tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.

4.2. Upaya Untuk Meningkatkan Adanya Kepastian Dan Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi.² Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak

² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta, hal.595

tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Philipus M. Hardjon mengatakan bahwa perlindungan hukum hanya untuk rakyat namun bukan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap Pemerintah, karena konsep perlindungan hukum di Indonesia harus dimaknai penghayatan atas kesadaran akan perlindungan bagi harkat dan martabat manusia yang bersumber pada asas negara hukum pancasila.¹⁴ Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁶

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah

pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁷

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi tafsir*) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Perlindungan Hukum

merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, pasti terjadi hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban bagi warga negara.

Di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya. Apalagi jika kita berbicara negara hukum seperti sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi : Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Negara wajib menjamin hak Perlindungan hukum merupakan pengakuan terhadap harkat dan martabat warga negaranya sebagai manusia. Karena itu ini menjadi sangat penting.

Hal pokok yang penting diluar perlindungan masalah hukum dan kekuatan bukti dari daftar-daftar umum ialah masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak ataupun pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pasal 1 angka (20)

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA. Untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 4

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan SERTIFIKAT ATAS TANAH.
2. Untuk melaksanakan informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik, data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Langkah dan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual-beli tanah yang belum terdaftar

a) Pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu menerangkan suatu rangkaian perbuatan yang dilakukan pemerintah untuk pendaftaran tanah diadakan cara terus menerus dengan cara teratur dan selalu meliputi suatu pengumpulan data pengelolaan suatu data fisik dan data yuridis.

Untuk menjamin kepastian hukum dilakukan pendaftaran tanah, telah diatur secara jelas tentang pendaftaran tanah untuk diberikan suatu kepastian hukum, terdapat pada pasal 19 UUPA yaitu menerangkan :

(1) menjamin suatu kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan dengan mendaftarkan tanah diseluruh wilayah indonesia terdapat peraturan ketentuan dalam pemerintah

(2) Pendaftaran disebut dalam ayat (1) pasal menerangkan :

- a. Pengukuran perpetaan dengan cara untuk pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan dalam suatu peralihan hak;

c. Menyampaikan surat tanda bukti hak, yang tentang suatu berlakunya alat bukti yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara memperhatikan suatu situasi Negara dan masyarakat, demi kepentingan status sosial ekonominya serta memungkinkan suatu penyelenggaraan terhadap dengan sesuatu pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Terdapat dengan peraturan pemerintah mengatur suatu biaya yang disangkutkan terhadap suatu pendaftaran yang mempunyai tujuan terdapat ayat (1), dengan demikian ketentuan terhadap suatu rakyat yang tidak bisa untuk dibebaskan dari pembayaran biaya itu sendiri.

Syarat sah untuk agar mendapatkan suatu kepentingan pendaftaran pemindahan suatu hak jual beli hak atas tanah yaitu terdiri dari dua syarat adalah suatu syarat yang materiil dan formil. Syarat materiil, pemegang hak atas tanah harus memiliki suatu hak kewenangan menjual hak atas tanah dan yang diperjualbelikan hak atas tanah yaitu terdapat pada subyek dan obyek, sedangkan formil adalah transaksi jual beli hak atas tanah terdapat formalitas. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Pendaftaran tanah merupakan salah satu tujuan dalam menjamin kepastian hukum yaitu : status hak yang akan didaftarkan dapat diketahui kepastian status hak pendaftaran tanahnya, apakah pengelolaan, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan dan atau hak milik atas satuan rumah susun; kepastian subyek hak, bahwa siapa menjadi subyek hukum atau pemegang haknya dalam pendaftaran

tanah; dan kepastian terhadap obyek hak yaitu dapat diketahui ukuran tanah, letak tanah dan batas tanah dalam pendaftaran tanah tersebut.

Hakikat dalam kepastian hukum berada terdapat dalam kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai tanda bukti di pengadilan, tetapi dalam kepastian hukum yang bersifat negatif merupakan suatu kepastian hukum yang relatif terdapat dalam suatu undang-undang untuk menjamin suatu kepastian hukum yang tidak selalu membuktikannya.

Muchtar Wahid menyatakan bahwa suatu kepastian terhadap siapa pun itu yang berhak mempunyai untuk mengetahui dan memerlukan dengan siapa yang memiliki suatu hubungan agar mendapatkan perbuatan hukum secara sah, terhadap ada dan tidaknya suatu hak dengan kepentingan dari pihak ketiga agar dapat mengetahui perlu atau tidaknya diadakan suatu tindakan kepastian hukum terhadap penguasa dan pengguna secara efektif dan aman.⁶

Kepastian hukum, menurut Jan Michiel Otto, menyatakan dengan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum harus terpenuhinya suatu syarat yaitu :

1. Suatu aturan hukum yang sangat jelas dan konsisten;
2. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
3. Masyarakat harus bisa menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum;
4. Hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Putusan dalam suatu pengadilan secara konkrit dilaksanakan.

Pada dasarnya kepastian hukum lebih pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, yaitu suatu pelanggaran disebabkan dalam perbuatan dapat dikatakan melanggar jika aturan tertulis tertentu. Teori kepastian hukum, dalam perjanjian menekankan bahwa sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antara subyek hukum yang akan melakukan perjanjian.

Pendaftaran menciptakan keuntungan akibat dari pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah, sehingga mengeluarkan sertifikat berarti telah dilakukan pendaftaran tanah, maka konsekuensinya adalah :

- a. Memberikan jaminan keamanan pemiliknya dalam penggunaan;
- b. Meningkatkan atau mendorong dalam membayar pajak yang dilakukan oleh negara;
- c. Meningkatkan suatu fungsi untuk jaminan kredit;
- d. Menaikan pengawasan dalam pasar tanah;
- e. Mempertahankan tanah negara;
- f. Mengurangi pemasalahan sengketa tanah;
- g. Memfasilitasi dalam kegiatan *rural land reform*;
- h. Menaikan dan memajukan suatu infrastruktur;
- i. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang lebih akan berkualitas; dan
- j. Mampu menyediakan data statistic yang baik.

Sertifikat yang bersifat kuat merupakan sebagai tanda bukti hak, jika merasa dirugikan atas penerbitan sertifikat tersebut dapat diajukan dalam tuntutan

ke pengadilan dengan memegang tanda bukti hak lainnya yang bukan sertipikat yaitu kutipan *lette c* atau petok pajak bumi dan pengadilanlah yang akan memutuskan tanda bukti tersebut apakah benar atau tidak. Apabila tidak benar, maka dasar suatu putusan hakim yaitu mempunyai putusan hukum yang selalu tetap dan diadakan dengan pembetulan.

Demikian jika sertipikat telah terbit tetapi tidak memiliki rasa yang aman dan tenang terhadap pemiliknya, karena pemegang sertipikat bisa digugat oleh siapapun atau pihak lain yang merasakan dirugikan atas sertipikat yang diterbitkannya.

b) Wewenang Notaris dalam Akta Jual Beli

Pasal 15 undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris pada ayat 2 huruf f yaitu bahwa secara yuridis formal notaris berwenang didalamvmembuat akta jual beli tanah. Wewenang tersebut mempunyai suatu vkekuatan hukum kuat karena berdasarkan undang-undang. Membuat perjanjian untuk jual beli memiliki kepastian hukum vdalam peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pihak yang melakukan transaksi jual beli untuk membuat akta jual beli gina untuk melakukan proses balik nama.

Dalam suatu akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan, maka dari itu dalam membuat akta otentik terhadap notaris. Akta notaris biasanya disebut dengan akta otentik memiliki suatu kekuatan nilai atas pembuktian yaitu :

1. Kekuatan secara lahiriah
2. Kekuatan secara formal
3. Kekuatan secara materiil

Ketiga aspek menjelaskan bahwa kesempurnaan suatu akta notaris semacam akta otentik siapapun yang terikat oleh akta tersebut. Persidangan pengadilan dapat dibuktikan jika ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai suatu untuk menguatkan atas pembuktian suatu akta yang dibawah tangan.

Melaksanakan jual beli yang dilakukan didepan PPAT dilakukan apabila pihak penjual melengkapi semua dokumen untuk malkukannya perbuatan hukum yaitu jual beli. Akta pemindahan suatu hak atau akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap suatu akta otentik yang berbentuk dan mempunyai isi ditetapkan sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1868 KUHPer menyatakan bahwa akta otentik yaitu :

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa maka itu akan dibuatkan, harus memiliki kewenangan dalam membuat akta itu.

Penjelasan pasal diatas bahwa akta Pengikat Jual Beli (PJB) dikerjakan didepan notaris untuk membuat suatu akta otentik, maka memenuhi ketentuan syarat yaitu harus membuatkan "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) sebagai pejabat umum.

Akta otentik dengan akta dibawah tangan memiliki perbedaan prinsip, letak perbedaan antara lain yaitu :

1. Pasal 15 ayat 1 undang-undang jabatan notaris (UUJN), menyebutkan atas akta otentik memiliki suatu tanggal yang jelas pasti, meskipun akta dibawah tangan tidak akan ada jaminan tanggal pembuatannya.
2. Pasal 1 angka 11 UUJN menyebutkan bahwa grosse akta otentik merupakan pengakuan terhadap suatu hutang dengan kepala akta yang demivkeadilan terkait ketuhanan yang maha esa dan memiliki suatu kekuatan eksekutorial sedangkan akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa minuta akta otentik merupakan arsip negara sehingga menyimpan akta dan tidak boleh hilang, sedangkan akta dibawah tangan akan resiko besar jika hilang.
4. Akta otentik adalah alat bukti yang sempurna yang ada didalamnya, sedangkan akta dibawah tangan hak ini adalah penjanjian, apabila dalam menandatangani mengakui dan tidak menyangkal maka kekuatan pembuktian itu sama dengan akta otentik, tetapi jika tanda tandan tidak diakui maka pihak yang mengajukan perjanjian wajib membuktikan kebenarannya.

Kekuatan pembuktian akta otentik terpenuhi jika syarat formil dan materil langsung mencukupi minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lainnya, dan pada kata tersebut lnagsung melekat pada nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

c) Kepastian hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan terkait peralihan hak atas tanah cuma bisa dapat mendaftarkan dengan akta PPAT yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal ini menjelaskan akta PPAT merupakan syarat jual beli yang harus dibuktikan, akta jual beli tersebut cuma terhadap pada hak atas tanah terdaftar, tetapi tanah yang belum terdaftar dikantor pertanahan.

Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yaitu diberikannya sertipikat sebagai alat suatu tanda bukti hak atas tanah. Pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang diterbitkan kantor pertanahan kabupaten/kota, yaitu :

1. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas tanah satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain di kuasakan olehnya;
2. Untuk tanah wakaf, sertipikat diserahkan kepada nadzirnya pihak lain yang dikuasakan olehnya; Dalam pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterima oleh ahli warisnya atau salah seorang ahli waris yang lain;
3. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pemilik bersama berapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima oleh salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain; dan
4. Untuk hak tanggungan, sertipikat diterima oleh pihak yang mempunyai suatu nama terdapat dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan kepada pihaknya.

Pada kewenangan PPAT dalam perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dalam membuktikannya perlakuan hukum

pengalihan hak atas tanah harus dibuatkan akta otentik. Jika tidak ada akta otentik tersebut dengan perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah belum sah. Akta PPAT fungsinya yaitu sebagai alat pembuktian telah terjadinya jual beli, tetapi dalam jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lainnya. tetapi pada sistem suatu pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran jual beli hanya dilakukan dengan akta PPAT yaitu merupakan alat bukti yang sah. Seseorang yang akan melakukan transaksi jual beli yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT maka tidak akan dapat memperoleh sertifikat walaupun jual beli tersebut sah terhadap hukum.

Langkah - langkah dalam pembuatan suatu akta jual beli di depan suatu PPAT sebelum melakukan mendatangi suatu akta jual beli oleh pihak untuk kepentingan ialah :

1. Melakukan suatu pembuatan akta terhadap suatu pemindahan atau suatu beban hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan PPAT harus dilakukan pemeriksaan kepada suatu kantor tanah terhadap kesesuaian sertifikat hak atas tanah.
2. Akta tersebut harus digunakan formulir yang ditetapkan.
3. Memerlukan izin terhadap peralihan hak dan perolehan perijinan tersebut harus memperoleh sebelum akta dibuat.
4. akta pemindahan hak atas tanah sebelumnya terjadi, para calon pihak penerima hak harus dibuatkan suatu pernyataan yaitu tentang pemindahan hak atas tanah tidak melebihi maksimum terhadap penguasa hak atas tanah,

- a. Dalam pemindahan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah untuk melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Yang bersangkutan terhadap suatu pemindahan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) terhadap ketentuan suatu peraturan perundang-undangan;
 - c. Pihak bersangkutan memahami jika menyatakan terhadap huruf a dan b tidaklah benar, jadi tanah yang kelebihan atau tanah absentee itu akan terjadi suatu obyek landreform;
 - d. Orang yang menyangkut putuskan akan menanggung akibat hukum , jika pernyataannya terdapat huruf a dan b tidak akan benar.
5. Akta PPAT dibuat harus dihadapan para pihak yang akan melakukan dalam perbuatan hukum atau orang yang dikuasakannya.
 6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan 2 (dua) orang saksi sekurang-kurangnya.
 7. PPAT mewajibkan pembacaan akta terhadap pihak dan memberikan penjelasan terhadap isi, maksud dan prosedur dalam suatu pendaftaran pembuatan akta yang harus dilakukan terkait sesuai dengan peraturan yang berlakunya.
 8. Akta PPAT harus dibacakan kepada pihak dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani.
 9. Didalam 7 hari selambat - lambatnya sejak dalam tanggal ditandatanganinya PPAT wajib menyampaikan akta kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan.