



AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Nyak Amini¹, Abdul Hay Nasution²

^{1,2}*Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pamulang*

E-mail : dosen00694@unpam.ac.id

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini, hal ini disebabkan meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Sehingga mengakibatkan ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah. Maka tidak heran jika tanah merupakan sumber konflik yang paling tinggi. 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. 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.

Kata Kunci : Sertifikat, Hak Atas Tanah, UUPA

ABSTRACT

Land is a resource that is urgently needed at this time, this is due to the explosion in human population growth which of course requires land for primary living. This results in an imbalance between land supply and the need for land. So do not be surprised if land is the highest source of conflict. The transfer of land rights through buying and selling is ideally carried out on land whose land rights have been registered (certified), because it will pose a smaller legal risk compared to buying and selling land rights that have not been certified. A land certificate is a proof that is valid as a valid and strong means of proof as long as the data in the certificate is in accordance with the data contained in the measurement letter and land book held at the Land Office. For the object of sale and purchase of land rights that have not been registered or have not been certified, it emphasizes the foresight and caution of the buyer and the PPAT who makes the deed of sale and purchase of the land, so that it is clear and clear to the seller that the seller is the true owner of the right. Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration states that for the purpose of transferring rights to the Land Office, the sale and purchase of land rights must be proven by a PPAT deed. However, in certain circumstances, the Head of the Land Office can register the transfer of rights over land parcels of ownership rights, if the parties (seller and buyer) are individual Indonesian citizens as evidenced by a deed that was not made by the PPAT, but the validity of which is considered 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 transferring land rights in order to provide legal protection to the parties. Every action that is intended to transfer ownership rights to land is regulated by government regulations. This is mandated by Article 26 of the Basic Agrarian Regulations (UUPA). Provisions for land registration in Indonesia are regulated in UUPA Article 19 in conjunction with Article 37 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration "Transfer of land rights and ownership rights to apartment units through buying and selling, exchange, grants, income within the company and other legal actions for transferring rights, except for transferring rights through auctions, can only be registered if proven by a deed drawn up by the authorized Land Deed Making Officer (PPAT) according to the provisions of laws and regulations. According to Government Regulation Number 10 of 1961 and later replaced by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration which became effective on October 8, 1997. These two regulations are a form of implementation of land

registration within the framework of a cadastral recht which aims to provide legal certainty and legal protection to the holder of land rights, with the evidence produced at the end of the land registration process, namely in the form of a land certificate. The land certificate consists of a copy of the land book and measurement certificate. The certificate of land rights is a strong evidentiary tool. Article 32 paragraph (2) and Article 38 paragraph (2) of the UUPA state that a land certificate is a strong proof and not an absolute proof.

Keywords : Certificate, Land Rights, UUPA

PENDAHULUAN

Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arahannya terutama dari pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial. Oleh sebab itu pengaturan hak-hak atas tanah haruslah memuat materi muatan yang terkandung di dalam Rancangan Undang-Undang tentang hak-hak atas tanah yang memuat ketentuan mengenai pokok-pokok pengaturan, asas-asas dan tujuan, klasifikasi tanah dan jenis-jenis hak, cara-cara terjadinya hak, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, jangka waktu, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan, serta hapusnya hak atas tanah.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah antara berbagai elemen

yang ada didalam suatu negara. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah masyarakat.

Sebagaimana diketahui bahwa Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang tergolong pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang seharusnya ada untuk mengatur hal-hal yang klasifikasi mengenai tanah, seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri.

Hal ini perlu dikaji kembali, untuk memberikan perlindungan hak-hak atas tanah, dimana melalui rancangan undang-undang tentang hak atas tanah dapat berfungsi sebagai *lex specialis* dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Kelurahan Mekarjaya merupakan, salah satu kelurahan yang ada di daerah kota depok, dan merupakan bagian dari wilayah kecamatan sukrajaya. Sebelum melakukan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat, penyuluh melakukan kunjungan ke kelurahan Mekarjaya, kecamatan Sukrajaya, Kota Depok. Hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai situasi dan kondisi tempat pengabdian yang akan dilaksanakan untuk selanjutnya digunakan sebagai pertimbangan dalam merencanakan program yang akan dilaksanakan pada saat pengabdian. Metode yang digunakan dalam melaksanakan wawancara yang dilakukan kepada pihak kelurahan dan masyarakat sekitar kelurahan mekarjaya.

Kami tim PKM Dosen Fakultas hukum Universitas Pamulang melakukan survey terlebih dahulu terhadap pihak kelurahan mekar jaya dan kami menyimpulkan dari survey lapangan bahwa kelurahan mekar jaya sangat memerlukan penyuluhan tentang permasalahan tanah yang terjadi akibat peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat hal tersebut dikarenakan di tengah masyarakat kelurahan mekar jaya sering menjadi

konflik yang diakibatkan jual beli tanah yang tidak bersertifikat.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat

kelurahan atau desa. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan, jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana uraian diatas kami tim pkm Dosen fakultas hukum Universitas Pamulang merasa perlu untuk dilakukan penyuluhan kepada masyarakat kelurahan mekar jaya agar dapat memahami akibat peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Oleh karena itu kami selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Pamulang, ingin memberikan Penyuluhan kepada masyarakat khususnya warga kelurahan mekar Jaya yang berjudul Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat dan kami mengharapkan agar penyuluhan yang akan kami lakukan ini dapat memberikan

pengetahuan kepada masyarakat kelurahan mekar jaya.

Adapun luaran yang ingin di capai oleh pengabdian adalah, artikel ilmiah yang ditargetkan dalam pengabdian ini dipublikasikan pada jurnal nasional terakreditasi dan/atau jurnal nasional tidak terakreditasi yang ber-ISSN.

Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

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.

Dasar Hukum Obyek dan Syarat-Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

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. 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 perundangundangan 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 notaris 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 mendapatkan 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. 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”. 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 pemindahannya 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 Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”. Syarat Formil Atas dasar ketentuan Pasal 37. Dalam rangka pendaftaran pemindahan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah didalam Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa tanah harus dibuktikan dengan akta yang untuk kepentingan pemindahan hak kepada dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun PPAT dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan sebagai akta otentik. Syarat bahwa jual tanah dapat mendaftarkan pemindahan hak beli harus dibuktikan dengan akta

PPAT atas tanah bidang tanah Hak Milik, jika para ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang warga negara Indonesia yang dibuktikan Pendaftaran Tanah, yang menyatakan: Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

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. Keberadaan PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran 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.

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 terpenuhilah 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.

Kerangka Pemecahan Masalah

Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat mungkin akan terdengar lebih sulit ditempuh khususnya bagi orang yang tidak paham hukum. Berdasarkan kondisinya, sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam UU Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalam aturan tersebut dijelaskan secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, di mana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Kasus sengketa tanah merupakan yang sering terjadi di Indonesia, apalagi jika ternyata sengketa tanah yang terjadi belum

bersertifikat. Maka dari itu, sangat penting sekali bagi Anda untuk melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap sertifikat dan juga kepemilikan tanah yang akan dibeli. Namun, memang menjadi tak terhindarkan jika kita sudah terlanjur membeli sebuah tanah yang bersengketa dan belum bersertifikat.

Dalam mengatasi penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat, Anda bisa mencoba jalur pengadilan maupun kekeluargaan. Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam UU tersebut dijelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional, kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sengketa tanah sendiri dibagi dalam tiga klasifikasi:

1. Pertama, kasus berat yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
2. Kedua, kasus sedang meliputi antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
3. Ketiga, kasus ringan yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

Kebanyakan orang tidak memilih menyelesaikan sengketa tanah lewat jalur pengadilan karena umumnya di dalam sistem peradilan akan lebih membutuhkan banyak sekali waktu dan juga biaya pengadilan sengketa tanah akan jauh lebih besar jika dibandingkan dengan harga tanah yang sedang dipermasalahkan.

Berikut ini adalah cara menyelesaikan sengketa tanah, terutama untuk yang sedang mengalami sengketa tanah tanpa adanya sertifikat:

1. Penyelesaian Melalui Kantor Pertanahan.

Kebanyakan orang yang mengalami sengketa tanah tanpa sertifikat lebih memilih lewat jalur pengadilan untuk bisa menyelesaikannya. Sebenarnya, menjadi lebih baik lagi jika konflik tersebut diadukan ke kantor badan pertanahan. Caranya, Anda harus memberikan laporan terlebih dahulu ke kantor Badan Pertanahan yang paling dekat dengan letak terjadinya sengketa. Anda juga bisa memberikan laporan melalui situs resmi yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pengaduan, Anda harus sertakan identitas pengadu dan uraian dari kasus sengketa tersebut dengan singkat tetapi jelas. Jika Anda sudah mengajukan aduan, langkah selanjutnya yang harus kamu lakukan adalah melengkapi berbagai berkas yang diperlukan. Anda harus melampirkan berkas identitas pengadu dan juga bukti yang berkaitan dengan pengaduan. Jika kedua berkas tersebut tidak ada maka pengaduan yang sudah diajukan tersebut tidak akan diproses lebih lanjut lagi. Jika berkas sudah memenuhi syarat maka pengadu

akan mendapatkan sebuah surat tanda terima pengaduan dari Badan Pertanahan.



Gambar 1. Pelaksanaan PKM

2. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah. Penyelesaian sengketa tanah ke pengadilan umum bisa dilakukan secara perdata atau pidana. Apabila sengketanya

mengenai penyelesaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh Undang-undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya. Menyelesaikan kasus sengketa tanah yang belum bersertifikat memang cukup riskan dan berliku. Namun, jika Anda ingin menghindari kasus tersebut Anda bisa membeli hunian yang sudah memiliki dokumen lengkap dan jelas kepemilikannya.



Gambar 2. Pelaksanaan PKM

3. Penyelesaian Berdasarkan Peraturan Pemerintah

Pihak yang berwenang dalam kasus pertanahan dan diatur oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional. Dasar hukum sengketa tanah seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dituangkan dalam permen Agraria 11/2016, yang mana dalam kasus dalam bidang pertanahan disebut dengan sengketa, konflik, atau permasalahan dalam pertanahan untuk bisa mendapatkan penanganan dan penyelesaian menyesuaikan dengan undang-undang maupun dalam kebijakan pertanahan. Sengketa tanah ini adalah konflik pertanahan di antara orang dan perseorangan, badan hukum, dan lembaga yang tidak mempunyai dampak yang luas. Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat harus dijalankan berdasarkan inisiatif Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Pengaduan dari masyarakat.

Realisasi Pemecahan Masalah

Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat ini dilakukan dengan memberikan penyuluhan kepada masyarakat kota Depok, khususnya kepada masyarakat kelurahan mekarjaya. Adapun judul kegiatan penyuluhan adalah Akibat Hukum

peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Kegiatan ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan pengetahuan dan informasi kepada masyarakat mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, selain itu, penyuluhan ini juga bertujuan mengedukasi masyarakat tentang bagaimana menyelesaikan sengketa tanah akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Upaya untuk mencegah kekeliruan masyarakat tentang pemahaman akan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan sosialisasi terkait permasalahan yang diangkat oleh tim pengabdian. Dengan pemaparan dan wawasan yang diberikan oleh pemateri akan didapatkan solusi dan tindakan preventif yang dapat dilakukan oleh masyarakat sehingga masyarakat dapat memahami tentang akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat sehingga apabila terjadi sengketa tanah akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat warga masyarakat dapat

menyelesaikan dengan upaya hukum yang sudah diberikan.



Gambar 3. Pelaksanaan PKM

HASIL PELAKSANAAN PKM

Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat ini dilaksanakan dalam bentuk penyampaian materi dan diskusi tentang akibat hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat kepada masyarakat Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok. Tujuannya agar masyarakat lebih paham memahami pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah.

Peserta kegiatan ini terdiri atas warga masyarakat sekitar kelurahan

mekarjaya, serta ada juga masyarakat dari kelurahan lain yang ikut bergabung. Pada pelaksanaannya, banyak masyarakat yang belum mengetahui akibat peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan, jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang atau in casu PPAT. Suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

KESIMPULAN

1. Pengetahuan masyarakat Kelurahan Mekarjaya Kecamatan Sukmajaya, Depok tentang memahaminya akibat hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat.
2. Setelah pemaparan materi dan diskusi tanya jawab, masyarakat Kelurahan Mekarjaya Kecamatan Sukmajaya Depok dapat memahaminya akibat hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan dapat melakukan upaya perlindungan hukum apabila terjadi sengketa peralihan hak tanah yang belum bersertifikat.

REFERENSI

- Zumrokhatus, Siti., dan Darda Syahrizal. 2014. Undang-Undang Agraria & Aplikasinya. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Limbong, Bernhard. 2012. Hukum Agraria Nasional. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Harsono, Boedi. 2013. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya Jilid I. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Santoso, Urip. 2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Umar, Dzulkifli., dan Jimmy P. 2012. Kamus Hukum. Surabaya: Grahamedia Press.
- Hartanto, Andy. 2015. Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Santoso, Urip. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana. Subekti. 2003. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- Soetomo. 1981. Pedoman Jual Beli Tanah: Peralihan Hak dan Sertifikat. Malang: Universitas Brawijaya.
- Soekanto, Soerjono., dan Siti Mamudji. 1995. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. 2016. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.