



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

Analisis Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Balik Nama Sertifikat Tanah

Legal analysis of the transfer of land rights without a deed from the official who made the land deed as the basis for the rights behind the name of the land certificate

Febrihadi Suparidho^{1*}, Allan Mustafa Umami²

¹Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, febrihadi.s27@staff.unram.ac.id

²Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, allanumami@unram.ac.id

*Corresponding Author: E-mail: febrihadi.s27@staff.unram.ac.id

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 03 May, 2025

Revised: 04 Jun, 2025

Accepted: 17 Jun, 2025

Kata Kunci:

Peralihan Hak, Akta, Sertifikat Tanah

Keywords:

Transfer of Rights, Deed, Land Certificate

DOI: [10.56338/jks.v8i6.7807](https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7807)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Alas Hak Dalam Balik Nama Sertifikat Tanah. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan selama memenuhi syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) maka perjanjian itu sah dan mengikat orang yang melakukan perjanjian, namun tidak bisa digunakan sebagai alas hak untuk balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kajian pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah berlakunya PP No. 24 tahun 1997 maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT karena merupakan akta otentik yang kekuatan pembuktiannya kuat

ABSTRACT

This study aims to analyze how the transfer of Land Rights Without a Deed of a Land Deed Official (PPAT) as the Basis of Rights in Transferring the Name of a Land Certificate. A land sale and purchase agreement under hand as long as it meets the valid requirements of an agreement in Article 1320 of the Civil Code (KUHP) then the agreement is valid and binding on the person making the agreement, but cannot be used as the basis for rights to transfer the name of the certificate at the National Land Agency (BPN) because in Government Regulation number 24 of 1997 concerning Land Registration requires that the transfer of land rights through sale and purchase must be registered with a deed made by a PPAT. This study uses a normative legal method with a statutory approach and literature review. The results of the study indicate that after the enactment of PP No. 24 of 1997, the transfer of land rights through sale and purchase must be registered with a deed made by a PPAT because it is an authentic deed with strong evidentiary power

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai sosial dan ekonomi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Dalam perspektif hukum, hak atas tanah termasuk dalam kategori hak kebendaan yang memberikan kewenangan penuh kepada pemegang hak untuk menggunakan, memanfaatkan, dan bahkan mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah menjadi suatu mekanisme hukum yang memungkinkan terjadinya perpindahan hak kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain, baik karena sebab peristiwa hukum seperti kematian maupun karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, atau tukar-menukar.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli dapat berupa akta di bawah tangan maupun dengan akta otentik. Dikarenakan selama akta atau perjanjian tersebut memenuhi unsur dari pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian maka perjanjian tersebut sah, sedangkan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT di atur dalam Peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah yang tugas pokoknya melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum seperti jual beli.

Dalam praktiknya menunjukkan adanya ketegangan antara ketentuan hukum perdata yang mengakui keabsahan perjanjian di bawah tangan dengan hukum administrasi pertanahan yang mensyaratkan akta otentik sebagai dasar pendaftaran. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji lebih dalam mekanisme peralihan hak atas tanah khususnya terkait keabsahan alat bukti dalam bentuk akta dan hubungannya dengan pendaftaran serta perlindungan hak kepemilikan tanah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian Yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dari masing-masing hukum normatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Balik Nama Sertifikat Tanah

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar-menukar atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan, pada pasal 1457 KUHPerdara Mendefinisikan perjanjian jual beli sebagai persetujuan antara penjual dan pembeli, di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut. Dalam suatu perjanjian jual beli, harus memenuhi unsur pada pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, yang Dimana syarat sah perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam KUHPerdara syarat sah subjektif perjanjian ialah kesepakatan dan kecakapan, kemudian syarat sah objektif perjanjian adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Apabila syarat sah perjanjian ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika melanggar ketentuan syarat subjektif dan batal demi hukum jika syarat objektif tidak terpenuhi.

Dalam teori hukum dikenal 2 (dua) jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik berdasarkan pasal-pasal dalam beberapa peraturan ini memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak darinya. Akta di bawah tangan diakui dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian.

Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud, dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Fungsi akta ada 2, yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya), dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.

Kekuatan pembuktian antara akta autentik dengan akta di bawah tangan memiliki perbedaan. Dilihat dari kekuatan pembuktian lahir di mana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta di bawah tangan, maka secara lahir akta tersebut sangat berkaitan dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan yang dimiliki oleh tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan untuk disangkal.

Kekuatan pembuktian formal pada akta autentik memiliki kepastian hukum, karena pejabatlah yang menerangkan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar, dan dilakukan pejabat, sedangkan untuk akta di bawah tangan, pengakuan dari pihak yang bertanda tangan menjadi kekuatan pembuktian secara formal.

Sehubungan dengan keabsahan surat di bawah tangan, penulis meninjau dari dua hal, yaitu pertama, secara umum, di Indonesia terdapat beberapa yurisprudensi yang menegaskan bahwa yang tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang merupakan transaksi yang tidak sah menurut hukum, sehingga para pihak tidak perlu mendapat perlindungan hukum. Yurisprudensi yang dimaksud antara lain Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 598 K/Sip/1971 tertanggal 18 Desember 1971, Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 601.K/Sip/1972 tertanggal 14 Maret 1973, Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 393 K/Sip/1973 tertanggal 11 Juli 1973.

Secara khusus dalam aturan-aturan tentang pendaftaran tanah. Dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Selain itu, akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan.

Ketentuan di atas berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dari aturan dalam Peraturan Menteri Negara tersebut, dapat dilihat adanya keharusan untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perjanjian jual beli tanah dengan akta dibawah tangan sah secara hukum dan mengikat antara penjual dan pembeli. Namun dalam saat melakukan proses balik nama sertifikat tanah tidak dapat dilakukan karena menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dalam pendaftarannya harus menggunakan akta jual beli yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam keadaan tertentu peralihan hak atas tanah seperti jual beli dapat dilakukan dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) jika dalam suatu wilayah tidak ada PPAT, dan dalam peralihannya dibantu pejabat lain seperti camat.

KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah dengan perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan sah secara hukum dan mengikat secara perdata antara para pihak, namun akta tersebut tidak dapat digunakan

sebagai dasar balik nama dalam proses pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini karena peraturan agraria, khususnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, mewajibkan penggunaan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat formal pendaftaran peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Hartanto, J. Andy, Hukum Hukum Pertanahan, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2020
Sutedi, Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1974 Tentang Pendaftaran Tanah
Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah