

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIDAHULUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBELUM PEMECAHAN SERTIPIKAT INDUK

Djohan Sidik¹, Tofik Yanuar Chandra², Amelia Nur Widyanti³

djohansidik@gmail.com¹

Universitas Jayabaya

Abstrak: Pembahasan mengenai kepastian hukum akta jual beli tanah yang didahului perjanjian pengikatan jual beli sebelum pemecahan sertipikat induk. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Proses pemecahan sertipikat induk sebelum proses jual beli yang umumnya dilakukan oleh PPAT bahwa pemecahan sertipikat induk sebelum proses jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. kepastian hukum akta jual beli yang di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah bersertipikat yang belum dilakukan pemecahan / pemisahan hak atas tanah bahwa Kepastian hukum Akta jual beli tanah sebagian sebelum melakukan pemecahan/pemisahan sertipikat induk, secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan. akan tetapi terbitnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Akta Jual Beli, Sertipikat Induk.

***Abstract:** Discussion regarding the legal certainty of the land sale and purchase deed which is preceded by a binding sale and purchase agreement before splitting the master certificate. The research was conducted using normative juridical methods. The process of splitting the master certificate before the buying and selling process which is generally carried out by PPAT is that the splitting of the master certificate before the buying and selling process is based on PP No. 24 of 1997 must fulfill material and formal requirements. Material requirements focus on the subject and object of the rights to be traded. This means that the entitled seller is the subject who has the right to sell the land and the buyer meets the requirements as the right holder and the object or land being traded is not in dispute. Legal certainty of the sale and purchase deed made before the Land Deed Making Officer for certified land which has not been split/separated land rights. Land registration can still be processed at the Land Office. However, the issuance of Regulation of the Head of BPN RI Number 2 of 2013.*

***Keywords:** Legal Certainty, Sale and Purchase Deed, Master Certificate.*

PENDAHULUAN

Pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya pemilikan atas tanah dan bangunan terlepas dari pemegang haknya yang semula, dan menjadi pihak lain. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa peralihan pemilikan hak dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu misalnya hibah, jual beli, tukar- menukar.

Tanah dan bangunan dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkan tanah dan bangunan tersebut, peralihan pemilikan tanah dan bangunan berkaitan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Hubungan hukum antara orang dan tanah mempunyai suatu jaminan dan kepastian hukum ketika pemegang hak mempunyai tanda bukti hak yang diakui oleh negara. Oleh karena itu, untuk mendapatkan tanda bukti ini pemegang hak harus mendaftarkan haknya kepada instansi yang ditunjuk untuk mengeluarkan tanda bukti tersebut berupa sertipikat, karena di dalam melakukan proses peralihan hak salah satu syarat dokumen yang harus ada yaitu sertipikat asli.

Mengenai keharusan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menerangkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari- hari di masyarakat. Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: terang, tunai dan rill. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Dan terakhir rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Bahwa tanah yang dialihkan adalah adalah memang tanah pemilik nya, tidak dalam sengketa, gugatan ataupun berada dalam sita jaminan.

Dengan terbitnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013, dalam Pasal 17 ayat (4) berbunyi bahwa “dalam hal terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertipikat atas nama sendiri, untuk selanjutnya dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka setelah diterbitkannya peraturan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak boleh lagi membuat Akta Jual Beli sebagian, namun dalam kenyataannya masih ada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) masih melakukan hal tersebut.

Dalam permasalahan kasus Putusan nomor : 362 Pdt.G/2018/PN.MKS, bahwa permasalahan perkara gugatan antara: Drs. H. A. MM sebagai Penggugat I, SRV, sebagai Penggugat II, Para Penggugat Lawan H. AB, S.H. sebagai Tergugat I, AP, sebagai Tergugat II, P, sebagai Tergugat III; Bahwa Pada tahun 1982 kami dihubungi oleh Almarhum Sdr.AK selaku bagian pemasaran lokasi kapling milik CV. PR (H.AB, SH) dengan penawaran kapling kepada kami secara cicilan selama 3 (tiga) tahun.

Lokasi-lokasi kapling tersebut di atas dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat

oleh Akta Notaris J.D, SH yang ditanda tangani bersama antara Pihak Pembeli dengan Pihak Penjual berarti pemindahan kepemilikan kepada Pihak Pembeli dari Pihak Penjual ini berarti bahwa terjadi kepemilikan sah secara hukum bagi bagi Pihak Pembeli.

Bahwa Pihak Pembeli selaku pemilik sah secara hukum atas kapling-kapling tersebut telah dikuasai orang lain, dimana Pihak Pembeli selaku Penggugat mengajukan permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu kepastian hukum akta jual beli yang di buat dihadapan pejabat pembuat akta tanah terhadap tanah bersertipikat yang belum dilakukan pemecahan / pemisahan hak atas tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tanah Bersertipikat Yang Belum Dilakukan Pemecahan / Pemisahan Hak Atas Tanah

Pelaksanaan pemecahan sertipikat induk dalam hal ini untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut.

Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). PPAT adalah notaris dan camat namun sampai saat ini masih banyak terjadi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT, terutama di desa-desa jual beli hak atas tanah hanya dilakukan melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diketahui dan ditandatangani oleh kepala desa. Hal ini masih dibenarkan namun harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan agar dapat memperoleh Sertipikat hak atas tanah.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah berSertipikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum berSertipikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum berSertipikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar

jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki Sertipikat.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris maupun dibawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang substansinya menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan.

Di sini pemberi dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak dan berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

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, di samping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, 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. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke kantor pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke kantor pertanahan. Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar atau telah ber sertipikat, namun juga pada tanah yang belum terdaftar atau belum ber sertipikat di kantor pertanahan.

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan masih banyak terjadi di desa-desa karena biaya untuk PPAT dan biaya pendaftaran tanah yang mahal. Oleh karena itu banyak hak atas tanah di desa-desa yang belum didaftarkan di kantor pertanahan sehingga tanah-tanah tersebut belum berSertipikat. Pada umumnya, tanah-tanah belum berSertipikat dijumpai di Desa-desa dan biasanya disebut tanah girik atau tanah adat. Meskipun belum berSertipikat tanah-tanah tersebut masih memiliki

kekuatan hukum kuat. Sercara hukum tanah-tanah yang belum berSertipikat itu tidak dapat dikatakan sebagai hak milik daro orang yang menguasainya. Tanah tersebut akan menjadi hak milik jika telah memiliki Sertipikat hak milik atau hak guna bangunan untuk tanah dengan hak guna bangunan.

Kendati terhadap sesuatu ha katas tanah belum didaftarkan ke Badan Pertanahan yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun kadangkala dialkukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan melalui perbuatan akta di bawah tangan oleh penjual dan pembeli dengan diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah. Peralihan ha katas tanah melalui akta di bawah tanagan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dialkukan pembuatan akata perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT.

Permasalahan dalam kasus ini putusan nomor : 362 Pdt.G/2018/PN.MKS, bahwa permasalahan perkara gugatan antara: Drs. H. A. Mustamin Makkaraka, sebagai Penggugat I, Sudirman Rivai Wero, sebagai Penggugat II, Para Penggugat Lawan H. Arifuddin Baso, S.H. sebagai Tergugat I, Abbas Dg. Pattah, sebagai Tergugat II, Patimasang, sebagai Tergugat III;

Pada tahun 1982 kami dihubungi oleh Almarhum Sdr.Andi Kahar selaku bagian pemasaran lokasi kapling milik CV. Pelangi Raya (H.Arifuddin Baso, SH) dengan menawarkan kapling kepada kami secara cicilan selama 3 (tiga) tahun.

Adapun lokasi kapling yang kami beli secara angsuran adalah sebagai berikut :

- a. Kapling No.1 atas nama Andi Sendeng dengan Akta Jual Beli No.60/PNK/-1985 tanggal 26 November 1985 Kohir No.240/243 Cl luas 10 Meter x 15 Meter (150 M2).
- b. Kapling No.2 dan ½ No.3 atas nama Drs.H.A.Mustamin Makkaraka, Akta Jual Beli No.61/PNK/1985 tanggal 26 November 1985 Kohir No.240/243/Cl seluas 15 Meter x 15 Meter (225 M2).
- c. Kapling No.34 atas nama Sudirman Rivai Wero Akta Jual Beli No.70/PNK/ 1985 tanggal 28 November 1985 Kohir No.240/243 CI, seluas 10 Meter x 15 Meter (150 M2).
- d. Kapling No. 35 No.36 atas nama H. Rivai Wero Akta Jual Beli No.71/PNK/ 1985 tanggal 28 November 1985 Kohir No.240/243 C1 seluas 20 Meter x 15 Meter (300 M2).

Lokasi-lokasi kapling tersebut di atas dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Akta Notaris J. Dumannaun, SH yang ditanda tangani bersama antara Pihak Pembeli dengan Pihak Penjual berarti pemindahan kepemilikan kepada Pihak Pembeli dari Pihak Penjual ini berarti bahwa terjadi kepemilikan sah secara hukum bagi bagi Pihak Pembeli.

Bahwa Pihak Pembeli selaku Pemilik Sah Secara Hukum atas kapling-kapling tersebut telah dikuasai orang lain, untuk itu kami Pihak Pembeli selaku Penggugat mengajukan permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada masing-masing sebagai berikut :

- a. Sdr. H.Arifuddin Baso, SH, dalam hal ini sebagai Tergugat I.
- b. Sdr.Abbas Dg.Patta, dalam hal ini sebagai Tergugat II.
- c. Ibu Patimasang, dalam hal ini sebagai Tergugat III.

Adapun duduk perkaranya sebagai berikut :

- a. Pada kapling No.1, No.2, dan ½ No.3 dan No.34, Sdr.Muh.Abbas DG.Patta memasang pondasi permanen dan mengakui sebagai miliknya yang dibeli dari Sdr.H.Mustang, S.Sos yang beralamat di Jl.Nipa-nipa Lama kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar pada Bulan Desember 2012.
- b. Pada kapling No.35 dan No.36 dikuasai oleh Hj.Patimasang dan mendirikan pagar besi permanen yang menurut Ketua RW.009 Bapak H.MUIN tidak memiliki Izin

Mendirikan Bangunan (IMB) dan mengakui sebagai miliknya yang dibeli dari Sdr. H.Mustang, S.Sos beralama di Jl.Nipa-nipa Lama kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar pada Bulan Desember 2012.

Pihak Penggugat selaku Pemilik Sah Secara Hukum, melaporkan hal ini kepada Ketua RW.009 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala selaku Pelaksana Pemerintahan Daerah di lapangan, mereka menjelaskan bahwa Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar pernah datang dan akan melakukan pengukuran tata batas lokasi, Pihak Ketua RW.009 (H.Muin) tidak mengizinkan untuk dilakukan pengukuran karena tidak sesuai / bukan lokasi yang ditujuk Sdr.MUH.Abbas DG.Pata. Dan Pihak Penggugat melaporkan hak ini ke Kelurahan Manggala dan oleh Kepala Kelurahan Manggala memanggil Sdr.H.Mustang, S.Sos sebagai penjual lokasi ke Sdr. MUH. Abbas DG.PATA dan St. Patimasang. Menurut keterangan Kelurahan Manggala bahwa telah pernah memanggil Sdr.H.Mustang, S.Sos dan mereka mengatakan bahwa H.Mustang, S.Sos memenangkan lokasi tersebut di Pengadilan dan Kelurahan meminta sebanyak tiga kali salinan Keputusan Pengadilan namun tidak pernah dipenuhi berarti ini suatu kebohongan Sdr. H. Mustang, S.Sos. Selanjutnya kami Pihak Penggugat menghubungi Sdr. H. Arifuddin Baso, SH, apa betul Sdr. H. Mustang, S.Sos memenangkan lokasi tersebut di Pengadilan. Sdr. H.Arifuddin Baso, SH menyatakan berpengadilan dengan siapa, kapan dan dimana Pengadilan dilaksanakan. Ini berarti lagi kebohongan kedua Sdr.H.Mustang, S.Sos, kami Pihak Penggugat menyurat kepada Sdr.H.Arifuddin BASO, SH dan meminta menghubungi H.Making Ahmad selaku Penjual lokasi kepada Sdr.H.Arifuddin Baso, SH pada tahun 1982 untuk berusaha menyelesaikan masalah ini namun tidak ditanggapi dan tidak ada usaha mereka.

Memperhatikan isi Sertipikat Hak Milik H.Haring Bin Mangadji No.408 (20.21.09.04.1.00408) yang diterbitkan pada tanggal 2 Juli 1991 yang merupakan dasar pembuatan Akta Hibah antara H. Haring Bin Mangadji dengan Sdr.H.Mustang, ternyata dalam pembuatan akta jual beli terdapat dan atau dirubah dan dicoret No. 408 dengan surat ukur / gambar situasi No.1252 tanggal 3 Juli 1991 menjadi No.Persil 25D1 Kohir No.253 C1 di Kantor Kecamatan tidak sepengetahuan / koordinator dengan pihak Ketua RW.009 selaku pelaksana pemerintahan dilapangan, sehingga tertib akta jual beli No.551/2012 tanggal 20 Desember 2012 antara Pihak H.MUSTANG, S.Sos selaku Pihak Penjual dengan Sdr. MUH. ABBAS Dg. PATTA selaku Pihak Pembeli, berarti patut dapat diduga bahwa hal ini merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PHM) dan hal ini oleh Pihak Ketua RW.009 Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar tidak mengakuinya hal tersebut.

Dalam hal ini lokasi kapling kami tersebut di halaman terdahulu telah tertuang kepemilikannya sah secara hukum dalam Akta Jual Beli yang dibuat / terbit pada tanggal 26 dan 28 November 1985 oleh Notaris J.Djumannaun, SH sedangkan Akta Jual Beli antara H.Mustang, S.Sos dengan MUH.Abbas Dg.Patta terbit pada tanggal 20 Desember 2012 dan Akta Hibah terbit pada tanggal 17 Desember 2012 dan selanjutnya Sertipikat hak milik atas nama H.Haring Dg.Mangadji tanggal 2 Juli 1991. Kesemuanya hal tersebut adalah suatu kejanggalan dibandingkan dengan akta jual beli antara Pihak Pembeli (Penggugat) dengan Pihak Penjual (Tergugat) Sdr.H.Arifuddin Baso, SH yang terbit pada tanggal 26 dan 28 November 1985.

Dengan diuraikannya duduk perkara diatas mengakibatkan dapatnya kehilangan hak Penggugat atau kapling-kapling tersebut sebagai hak milik sah secara hukum Penggugat, oleh karena itu Pihak Penggugat memohonkan kepada yang terhormat Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA khusus Makassar, sebagai hukum para

Tergugat, setelah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari perkara.

Berdasarkan bukti-bukti surat tersebut telah terungkap fakta bahwa benar tanah objek sengketa diperoleh Tergugat II dan Tergugat III dari Mustang, berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Camat dan juga terhadap tanah sengketa tersebut sebagaimana telah mempunyai Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh BPN Kota Makassar ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas majelis hakim berkesimpulan bahwa dalam gugatan perkara a quo seharusnya Sdr. Mustang, Camat dan juga BPN Kota Makassar, dilibatkan dan diditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Dalam putusannya Majelis Hakim menimbang bahwa oleh karena masih ada pihak-pihak yang tidak dilibatkan dalam perkara a quo, maka majelis hakim berpendapat gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak-pihaknya, sehingga dengan demikian majelis hakim berkesimpulan terhadap gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan ini para penggugat tidak dapat diterima.

Dalam pembelian tanah kapling yang dilakukan dimana belum adanya pemecahan sertipikat induk ini merupakan suatu yang merugikan bagi pihak pembeli, karena bisa saja ahliwaris yang terkait didalam sertipikat setelah terjadinya transaksi tidak setuju.

Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah berSertipikat maupun belum berSertipikat harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dutegaskan dalam Pasal 37 (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kewajiban pembuatan akta jula beli yang harus dilakukan dihadapan PPAT ini pada perkembangannya mengalami pergeseran dari tujuan awal yang semula ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, yang kemudian bergeser pada anggapan bahwa konsepsi “tunai, terang dan riil” yang terkadang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960), tidak bias mengikuti perkembangan perilaku ekonomi dalam mengembangkan usahanya.

Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jembatan dan diprosesnya Sertipikat sebagai tanda bukti hak, Sertipikat ha katas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberaparangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Sertipikat ha katas tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur (unutk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (unutk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Dapat dikatakan bahwa, apabila suatu ha katas tanah tidak didaftar, maka tanah tersebut mempunyai Sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu ha katas tanah belum mempunyai Sertipikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan Sertipikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa ha katas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) Sertipikat oleh instansi yang berwenang.

Fungsi Sertipikat atas hak tanah adalah untuk membuktikan adanya ha katas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam Sertipikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan danbagian-bagian di atasnya. Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Aspek hukum Material sangat erat hubungannya dengan asas kepercayaan, dimana asas kepastian hukum menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat.

Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan objek hak atas tanah bersangkutan.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah. Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah tanpa dilakukan dahulu pemecahan sertipikat induk.

Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. Sedangkan kita tahu bahwa

pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat - syarat pendaftaran tanah antara lain karena jual beli hak atas tanah karena adanya ahli waris yang ada didalam sertipikat tidak setuju. Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia. Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal- hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya Sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai Sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum dilakukan pemecahan sertipikat induk dalam melakukan transaksi jual beli tanah kapling.

Kepastian hukum Akta jual beli tanah sebagian sebelum melakukan pemecahan/pemisahan sertipikat induk, secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan. akan tetapi terbitnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013, dalam Pasal 17 ayat (4) berbunyi bahwa “dalam hal terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertipikat atas nama sendiri, untuk selanjutnya dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sertipikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang berSertipikat mutlak, namun keberadaannya sangat penting apabila diperlukan dalam pembuktian. Apalagi jika Sertipikat tersebut telah melampaui jangka waktu tertentu, yaitu 5 (lima) tahun sehingga kepemilikan hak atas tanah menjadi pasti. Apabila suatu Sertipikat telah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, maka dapat dijadikan bukti oleh pemegang hak atas tanah dari gugatan yang diajukan oleh pihak lain.

KESIMPULAN

Kepastian hukum akta jual beli yang di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah bersertipikat yang belum dilakukan pemecahan atau pemisahan hak atas tanah bahwa kepastian hukum akta jual beli tanah sebagian sebelum melakukan pemecahan/pemisahan sertipikat induk, secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan. akan tetapi terbitnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013, dalam Pasal 17 ayat (4) berbunyi bahwa “dalam hal terjadi peralihan hak sebagian bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemecahan/pemisahan sertipikat atas nama sendiri, untuk selanjutnya dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar maju, Bandung, 2004
Hartanto Andy J., Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015.
Harum Al Rashid. Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan- Peraturannya),. Ghalia Indonesia. Jakarta, 1986.
Marbun S.F dan Mahfud Moh. MD, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2009.
Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
Perangin Effendi, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Radjawali, Jakarta, 1989
Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 2001
Soetomo. Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat, Universitas Brawijaya, Semarang, 2000. hlm.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Jurnal

- Boedi Harsono, (d) “Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”, (ceramah disampaikan pada symposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977
Franco Sentanu, Analisis Yuridis Pengajuan Gugatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Oleh Pihak Calon Penjual Karena Adanya Gugatan Dari Pihak Ketiga (Studi Putusan Ma No. 3703.K/Pdt/2016), Jurnal : Program Magister Kenotariatan USU, Volume 14 Tahun 2019.
Raymond Saphatari, Pengean Pajak Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas Yang Disertai Kuasa Jual, Volume 1 Tahun 2018

Internet

Kesupelan, persahabatan, persaudaraan, saling menghormati, keramahtamahan, keserasian, <http://id.w3dictionary.org/>, tanggal 08 Oktober 2020

Hakim Kurniawan, Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan, <http://panglimawl.blogspot.com/2020/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>, diakses 03 Agustus 2023, jam 22.17 WIB.

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.