

# TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH

**Ratna Mardhika; Moh. Indra Bangsawan**

**Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah  
Surakarta**

## **Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan mendeskripsikan tentang tinjauan yuridis kedudukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dalam proses jual beli hak atas tanah. Masalah yang diangkat adalah 1) Bagaimana pengaturan jual beli hak atas tanah di Indonesia? Dan 2) Bagaimana kedudukan Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?. Jenis penelitian ini merupakan deskriptif. Metode pengumpulan data pada penelitian ini dengan penelitian kepustakaan yaitu membaca, memahami dan menganalisis buku, jurnal, perundang-undangan dan publikasi ilmiah lainnya. Metode analisis data adalah setelah data dikumpulkan, kemudian menyederhanakan data agar mudah dipahami dan dianalisis untuk menghasilkan fakta-fakta yang dapat menjawab pertanyaan yang penulis sampaikan dalam penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021; 2) AJB yang dibuat oleh PPAT mempunyai menjamin kepastian hukum bagi para pihak, sesuai dengan Asas Kepastian Hukum / *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota).

**Kata Kunci:** akta PPAT, jual beli, hak atas tanah

## **Abstract**

The research aimed to describe about juridical review of the position of the Deed of Sale and Purchase (AJB) made by PPAT in the process of buying and selling land rights. The issue raised is 1) What are the regulations for buying and selling land rights in Indonesia? And 2) What is the position of the Deed of Sale and Purchase (AJB) of land rights based on Government Regulation Number 18 of 2021? This type of research is descriptive. The data collection method in this study was library research, namely reading, understanding and analyzing books, journals, legislation and other scientific publications. The data analysis method is after the data is collected, then simplifying the data so that it is easily understood and analyzed to produce facts that can answer the questions that the author conveys in this study. The results of this study indicate that: 1) The provisions in Government Regulation Number 24 of 1997 are still valid as long as they do not conflict with the provisions contained in Government Regulation Number 18 of 2021; 2) AJB made by PPAT has guaranteed legal certainty for the parties, in accordance with the Principle of Legal Certainty/ *Pacta Sunt Servanda* (Article 1338 paragraph 1 of the Civil Code).

**Keywords:** PPAT deed, sale and purchase, land rights

## 1. PENDAHULUAN

Indonesia adalah Negara Hukum (*Rechtstaat*), Menurut pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 disebutkan dalam alinea Ke-4 menjelaskan secara tersirat bahwa salah satu tujuan negara Indonesia yaitu melindungi segenap tumpah darah Indonesia. Dalam kalimat tersebut yang dimaksud dengan melindungi segenap tumpah darah yaitu seluruh Warga Negara, Bumi, Air beserta Kekayaan Alam didalamnya.

Membahas tentang Tanah tidak lepas dari peran penting tanah bagi kehidupan manusia. Sejak manusia lahir sudah bergantung pada tanah, dimulai melakukan aktivitas sehari-hari bahkan Ketika manusia meninggal pun masih membutuhkan sebidang tanah untuk tempat peristirahatan terakhir. Begitu pentingnya tanah bagi manusia menjadikan tanah menjadi suatu aset yang berharga, oleh karena itu membuat jumlah ketersediaan tanah menjadi terbatas. Seiring dengan bertambahnya kebutuhan akan tanah menimbulkan permintaan akan tanah menjadi meningkat, hak kepemilikan atas tanah dapat dialihkan dengan melalui beberapa cara salah satu nya yaitu dengan cara proses jual beli.

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli terdapat dalam pasal 1457 yang berbunyi "*Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*" Dalam pasal tersebut yang dimaksud pihak yang berkewajiban menyerahkan suatu hak milik atas suatu barang/kebendaan disebut dengan Penjual (*verkoop*), sedangkan pihak yang berkewajiban membayar sesuai harga yang sudah ditentukan disebut dengan Pembeli (*koop*) (Subekti, 1995: 2).

Pengertian jual beli yang terdapat dalam KUHPPerdata pasal 1457 hanya menjelaskan mengenai hak dan kewajiban antar kedua belah pihak, sedangkan hak kepemilikannya baru akan berpindah melalui proses penyerahan atau *levering* (Soimin, 2004: 86). Kemudian dalam pasal 1458 yang berbunyi "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.*" Dalam pasal tersebut dapat diketahui bahwa jual beli tersebut telah terjadi akan tetapi hak kepemilikannya belum berpindah dan harus melalui perbuatan hukum lain yaitu penyerahan atau *levering*.

Berdasarkan penjelasan diatas jual beli tanah menurut KUHPPerdata terdapat 2 (dua) proses yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak milik, keduanya saling terpisah. Meskipun perjanjian jual beli telah selesai dengan keluarnya akta notaris, namun proses

penyerahannya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum selesai maka status hak kepemilikan atas tanah belum berpindah atau masih tetap menjadi hak milik penjual.

Perbuatan jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan adanya akta jual beli, kegunaannya untuk proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT tidak serta merta bisa segera dikeluarkan karena ada beberapa kondisi yang tidak memungkinkan. Penyebabnya adalah proses jual beli membutuhkan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum lain yang dimaksud contohnya pemecahan bidang dalam hal jual beli tanah sebagian, penurunan hak atas tanah dalam hal: Pemecahan tanah (penjualan sebagian bidang tanah), Subyek hukum yaitu pihak calon pembeli tidak dalam kedudukan hukum untuk memiliki tanah milik atau tanah pertanian (absente), Jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas, Alasan lain sehingga pembuatan Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan dan Sertipikat hak milik dalam perusahaan (Rifky, 2020: 890).

Pejabat pembuat akta tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam pasal 1 PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan kewenangan PPAT terdapat pasal 2 ayat (1), yaitu PPAT melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti atas terlaksananya perbuatan hukum yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud, yakni Jual Beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), Pembagian hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dikeluarkan sebagai peraturan pelaksana atas keluarnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UUCK). PP Nomor 18 Tahun 2021 ini memberikan peraturan mengenai pendaftaran tanah, didalamnya termasuk mengenai jual beli hak atas tanah. Pada peraturan baru ini sebenarnya dalam praktik tidak terlalu banyak berubah dari ketentuan lama yaitu PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang membedakan hanya mengenai prosesnya yang dialihkan secara *online* dan lebih

transparan karena masyarakat bisa memantau langsung proses peralihan jual beli hak atas tanah tersebut secara terintegrasi atau *real time*.

Proses jual beli hak atas tanah berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu para pihak (penjual dan pembeli) harus menghadap pada PPAT, kemudian para pihak menyiapkan dokumen-dokumen, bagi penjual menyiapkan dokumen yang berupa Fotocopy KTP, Fotocopy KK, surat nikah dan SPPT PBB sedangkan bagi pembeli menyiapkan dokumen yang berupa Fotocopy KTP, Fotocopy KK dan surat nikah (Urip, 2013: 375). Setelah dokumen-dokumen sudah lengkap maka akta bisa segera dibuat oleh PPAT. Ketika akta PPAT sudah dibuat maka PPAT wajib membacakan dan menjelaskan mengenai isi akta PPAT tersebut dihadapan para pihak dan dihadiri oleh 2 orang saksi. Akta PPAT tersebut dibuat 2 rangkap asli, satu untuk PPAT guna disimpan dikantor PPAT dan yang satu untuk diserahkan kepada kantor badan pertanahan nasional (BPN) untuk keperluan pendaftaran dan peralihan haknya, sedangkan untuk para pihak mendapatkan akta salinannya (Frederik, 2017: 13).

Sedangkan proses jual beli hak atas tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 hampir sama dengan PP Nomor 24 tahun 1997 yang membedakan yaitu hanya proses dari awal hingga dikeluarkannya akta jual beli hak atas tanah menjadi dilakukan secara elektronik atau *online*. Misalnya dokumen para pihak yang sebelumnya hanya menyerahkan fotocopy KTP, fotocopy Kartu Keluarga dan fotocopy surat nikah, sekarang harus menyertakan file scan dokumen-dokumen tersebut untuk keperluan pendaftaran secara *online*.

Akibat jumlah tanah yang terbatas dan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia menyebabkan jumlah transaksi tanah cukup tinggi di Indonesia. Jual Beli Hak Atas Tanah melalui beberapa proses yaitu jika pihak pembeli belum bisa langsung melunasi pembayaran maka didahului dengan membuat perjanjian jual beli hak atas tanah yang bisa dilakukan melalui notaris atau juga bisa tidak melalui notaris yaitu dengan membuat akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak sendiri. Namun apabila pembeli langsung bisa melunasi pembayaran tanah tersebut maka para pihak bisa langsung menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli. Setelah keluarnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka akta jual beli tersebut dilimpahkan kepada BPN guna untuk dilanjutkan proses pendaftaran tanah. Proses di kantor BPN selesai dengan dikeluarkannya Sertifikat Tanah, hal ini menandakan bahwa hak kepemilikan tanah oleh pihak penjual telah beralih menjadi milik pihak pembeli.

Menurut PP No. 18 Tahun 2021 sebagian proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dari awal para pihak bertemu dengan PPAT hingga diterbitkannya akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT sudah menerapkan sistem *online* terintegrasi, sehingga dalam pelaksanaannya

seluruh tahapan proses-proses tersebut dapat langsung dimonitor oleh masyarakat secara transparan. Namun setelah berlakunya PP No. 18 tahun 2021 ini masih banyak masyarakat yang belum paham, terlebih sebenarnya PP No. 18 Tahun 2021 ini tidak jauh berbeda dengan peraturan yang lama yaitu PP No. 24 Tahun 1997

## **2. METODE**

Metode yang digunakan oleh Penulis yaitu metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari, memahami, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, buku, publikasi ilmiah berupa jurnal, dsb maupun situs internet yang masih berkaitan erat dengan objek yang akan dikaji oleh Penulis. Penelitian ini terfokus pada suatu masalah yang diajukan atau direncanakan untuk diteliti kebenarannya menurut cara-cara yang dapat dipertanggungjawabkan dari segi ilmiah dan penelitiannya bersumber pada kepustakaan atau dokumentasi (Absori, 2015: 12-13). Dalam pengertian lain studi kepustakaan yaitu kegiatan yang berhubungan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian (Mestika, 2008: 3).

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahapan selanjutnya adalah tahap analisis data. Analisis data yaitu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dipahami dan diinterpretasikan. Sehingga dalam tahap ini data akan diolah untuk memperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat digunakan dalam menjawab persoalan-persoalan yang diajukan Penulis dalam menjawab persoalan-persoalan yang diajukan Penulis dalam penelitian ini. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah secara Deskriptif Kualitatif (Moleong, 2010: 186), yaitu data-data yang ada dibuat dalam kata-kata maupun kalimat-kalimat yang teratur, runtut, logis, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.

Penelitian Deskriptif Kualitatif adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya dan bertujuan mengungkapkan gejala secara holistik-kontekstual melalui pengumpulan data. Data dalam penelitian kualitatif adalah data deskriptif yang umumnya berbentuk kata-kata, gambar-gambar atau rekaman (Sugiarto, 2015: 8-9). Sehingga pada penelitian ini Penulis menggunakan metode pengambilan kesimpulan atau logika berpikir secara deduktif, yaitu diawali mengenai Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah. Dalam arti lain metode penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deduktif yang diawali dengan penjabaran secara

umum lalu ditarik kesimpulan secara khusus (berdasarkan aturan perundang-undangan, doktrin, teori-teori hukum, dsb).

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah Saat Ini**

##### **3.1.1 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut PP No 24 Tahun 1997**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini menginduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam peraturan ini telah disebutkan dalam pasal 37 ayat (1) bahwa peralihan hak atas tanah terutama jual beli pemindahan haknya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Berikut ini akan saya lampirkan mengenai ketentuan-ketentuan tentang Jual Beli Hak Atas Tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Pasal 9;
- b. Pasal 12;
- c. Pasal 37;
- d. Pasal 38;
- e. Pasal 40.

Ketentuan-ketentuan mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah yang telah saya lampirkan diatas dijadikan acuan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan proses pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, akan tetapi ketentuan-ketentuan diatas masih berupa garis besar/ masih secara umum. Oleh karena itu Pemerintah dalam hal ini Menteri Agraria/ BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam Peraturan Menteri ini terdapat ketentuan spesifik mengenai Jenis dan Bentuk Akta, Persiapan Pembuatan Akta, Pelaksanaan Pembuatan Akta, Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak (Proses Balik Nama) dan Format Penulisan Akta secara spesifik/ detail.

Berikut saya lampirkan ketentuan-ketentuan mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Pasal 94;
- b. Pasal 95;



- c. Pasal 96;
- d. Pasal 97;
- e. Pasal 98;
- f. Pasal 99;
- g. Pasal 100;
- h. Pasal 101;
- i. Pasal 102;
- j. Pasal 103;
- k. Pasal 104;
- l. Pasal 105;
- m. Pasal 106;

Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang telah dicantumkan diatas digunakan PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah. Disamping itu masih ada beberapa peraturan lainnya yang berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah (PP), Praturan Menteri (Permen), dan Peraturan Daerah (Perda) yang berlaku di daerah wilayah kerja PPAT tersebut, terutama peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pajak dan bea.

### 3.1.2 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut PP No 18 Tahun 2021

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku lebih dari 50 tahun. Untuk memenuhi dan menjawab tantangan dari perkembangan zaman, maka pemerintah melakukan revisi terhadap UUPA dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 atau disebut juga Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK). Didalam UUCK ini terdapat banyak Peraturan Undang-Undang didalamnya, termasuk Undang-Undang tentang Pertanahan/ Agraria. UUCK ini sendiri mempunyai peraturan pelaksana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berikut saya cantumkan Ketentuan-ketentuan mengenai Pertanahan/ Agraria yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021:

- a. Pasal 84;
- b. Pasal 85;
- c. Pasal 86;
- d. Pasal 90;
- e. Pasal 102 huruf B.

Ketentuan-ketentuan mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 di atas mulai berlaku untuk merevisi beberapa pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Kemudian untuk ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terdapat di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berikut saya lampirkan ketentuan-ketentuan mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah yang terdapat dalam peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021:

- a. Pasal 94;
- b. Pasal 97;
- c. Pasal 98;
- d. Pasal 99;
- e. Pasal 104A;

### 3.1.3. Perbedaan PP No 24 Tahun 1997 dan PP No 18 Tahun 2021

#### a. PP No 24 Tahun 1997 dan PP No 18 Tahun 2021

Pengaturan mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah yang diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 dan PP No 18 Tahun 2021 memiliki beberapa perbedaan yang terlalu mencolok. Dikarenakan didalam PP No 18 Tahun 2021 (peraturan baru) tidak ada pasal-pasal yang mengganti atau merevisi pasal-pasal yang terdapat di PP No 24 Tahun 1997 (peraturan lama), melainkan menambahkan beberapa pasal mengenai pelaksanaan proses pendaftaran tanah secara elektronik.

Berikut adalah beberapa perbedaan antara PP No 24 Tahun 1997 dan PP No 18 Tahun 2021:

Tabel 1. Perbedaan Antar PP

No	Topik	PP No 24 Tahun 1997	PP No 18 Tahun 2021
1.	Pendaftaran tanah	Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-	Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran dapat dilakukan secara elektronik dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik



		kegiatan tertentu. <b>(Pasal 6)</b>	yang dibangun oleh kementerian. <b>(Pasal 84)</b>
2.	Data dan Dokumen	Secara bertahap data dan dokumen yang disimpan di Kantor Pertanahan, akan disimpan kedalam peralatan elektronik dan mikrofilm. <b>(Pasal 35)</b>	Seluruh data dan dokumen disimpan dan disajikan secara elektronik di pangkalan data kementerian. <b>(Pasal 85)</b>
3.	Pembuatan Akta	Pembuatan akta PPAT dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan dan disaksikan oleh 2 orang saksi. <b>(Pasal 38)</b>	Pembuatan akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik. <b>(Pasal 86)</b>

b. Permen Agraria No 3 Tahun 1997 dan Permen Agraria No 16 Tahun 2021

Sebelumnya telah dijelaskan mengenai beberapa pasal yang berbeda antara PP No 24 Tahun 1997 dan PP No 18 Tahun 2021. Kedua peraturan pemerintah ini memiliki ketentuan pelaksana didalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021.

Didalam kedua peraturan ini ada beberapa perbedaan pada pasal-pasal yang berkaitan dengan Jual Beli Hak Atas tanah. Pasal – pasal tersebut, yaitu:

Tabel 2. Perbedaan pada Jual Beli Hak Atas Tanah

No	Topik	Permen Agraria No 3 Tahun 1997	Permen Agraria No 16 Tahun 2021
1.	Pemeliharaan dan Perubahan Data	Peralihan hak perseroan atau koperasi hanya mencakup penggabungan dan peleburan saja. <b>(Pasal 94 ayat 2 huruf c)</b>	Sedangkan di peraturan baru ini, mengenai peralihan hak perseroan atau koperasi mencakup penggabungan, peleburan dan pemisahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. <b>(Pasal 94 ayat 3 huruf c)</b>
2.	Data dan Dokumen	Sebelum melaksanakan pembuatan akta, PPAT wajib	Memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada

		terlebih dahulu melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah ke Kantor Pertanahan secara langsung sertifikat. <b>(Pasal 97 ayat 1)</b>	Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik. <b>(Pasal 97 ayat 1 huruf b)</b>
3.	Izin Pindahan Hak	Izin pindahan hak atas tanah hanya mencakup izin lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau hak pakai oleh perusahaan real estate, Kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis. <b>(Pasal 98 ayat 3)</b>	Izin pindahan hak atas tanah tidak diperlukan lagi dalam hal: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pindahan hak dalam rangka pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemnafaatan Ruang;</li> <li>b. pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau hak pakai oleh perusahaan real estate, Kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis;</li> <li>c. Peralihan hak karena lelang;</li> <li>d. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, proyek strategis nasional maupun Kawasan ekonomi khusus. <b>(Pasal 98 ayat 3)</b></li> </ul>

### 3.2 Kedudukan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No 18 Tahun 2021

#### 3.2.1 Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Pada umumnya jual beli hak atas tanah tidak jauh berbeda dengan jual beli pada umumnya, yang membedakan hanyalah objek jual beli nya yang berupa tanah. Sedangkan pengertian

jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara mengatur tentang perolehan dan penjualan barang dan mengatur sebagai berikut:

*“Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Menurut pengertian jual beli dalam pasal 1457 KUHPerdara tersebut memiliki sifat *obligatoir*, yang memiliki arti bahwa jual beli yang dianut oleh KUHPerdara belum memindahkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila telah dilakukan penyerahan atau *leaving* menurut ketentuan pasal 1458 KUHPerdara (Soimin, 2004: 86).

Dalam jual beli hak atas tanah peralihan hak milik ditandai dengan adanya proses balik nama yang diawali dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT kemudian dilanjutkan dengan proses pendaftaran tanah di kantor BPN, hingga keluarnya sertifikat yang telah beralih menjadi atas nama pembeli atau pemilik baru.

### 3.2.2 Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil itu merupakan bagian penting dalam jual beli hak atas tanah. Antara lain sebagai berikut:

- Pembeli tanah yang bersangkutan, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya (Parlindungan, 1990: 14).
- Penjual memiliki hak untuk menjual kembali tanah yang bersangkutan, namun yang dapat menjual tanah yang bersangkutan adalah si pemegang sah hak atas tanah yang disebut sebagai pemilik.
- Tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

#### b. Syarat Formil

Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT para pihak menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, hal ini dilakukan jika tanah tersebut sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan bukti pembayaran biaya pendaftaran tanah. Jika belum bersertifikat para pihak memerlukan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat yang dibuat oleh kepala desa dan camat, disertai dengan identitas penjual dan pembeli. Setelah akta jual beli dibuat paling lambat 7 (tujuh) hari sejak akta jual beli ditanda tangani, PPAT menyerahkan akta jual beli tersebut kepada kantor BPN.

### 3.2.3 Proses Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

#### a. Pemeriksaan data pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Berdasarkan transaksi jual beli hak atas tanah PPAT yang bersangkutan akan meminta data meliputi (Urip, 2013: 370):

- Data Tanah
  - PBB asli 5 tahun terakhir beserta Surat Tanda Terima Setoran.
  - Sertifikat asli.
  - Izin mendirikan bangunan (IMB),
  - Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (bila ada)
  - Sertifikat hak tanggungan, syarat ini dilampirkan apabila masih menjadi hak tanggungan, dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan asli atas tanah yang menjadi objek transaksi.
- Data Penjual dan Pembeli

Data untuk perseorangan meliputi:

  - Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri penjual dan pembeli.
  - Fotocopy kartu keluarga (KK) dan akta nikah penjual dan pembeli.
  - Fotocopy nomor peserta wajib pajak (NPWP) penjual dan pembeli.

Data untuk perusahaan meliputi:

  - Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) direksi dan komisaris yang mewakili.
  - Fotocopy anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham).
  - Rapat umum pemegang saham (RUPS) untuk menjual (jika yang dijual merupakan Sebagian besar dari asset PT) atau surat pernyataan (Apabila yang dijual hanya Sebagian kecil dari asset PT) kepada direksi (Irma, 2010: 18).

#### b. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB yaitu perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan sebab-sebab yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut meliputi:

- Sertifikat hak atas tanah belum terdaftar.
- Masih dalam proses balik nama.
- Belum terjadinya pelunasan harga objek atau sertifikat masih diroya.
- Sertifikat masih dalam proses pemecahan di kantor BPN.

c. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.

Pembuatan akta jual beli dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa, dihadiri oleh dua orang saksi, PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta, bila isi akta telah disetujui penjual dan pembeli maka dapat ditandatangani.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang telah dibuat oleh PPAT menurut Peraturan Perundang-undangan.

d. Pendaftaran Akta Jual Beli dan Penyerahan Sertifikat Dikantor BPN.

e. Setelah akta jual beli ditandatangani, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor BPN untuk proses balik nama paling lambat 7 hari kerja dengan kelengkapan berkas seperti:

- Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- Akta Jual Beli.
- Sertifikat hak atas tanah.
- KTP penjual dan pembeli.
- Bukti pelunasan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

Setelah akta jual beli dan semua berkas telah diserahkan kepada BPN maka PPAT akan mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya PPAT akan menyerahkan kepada pembeli.

### 3.2.4 Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah. Akta jual beli hak atas tanah dikarenakan dibuat oleh PPAT maka akta jual beli hak atas tanah termasuk akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara yaitu "*akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat*". Pejabat umum yang berwenang disini yang dimaksud adalah PPAT.

Dibuatnya Akta Jual Beli adalah sebagai bukti bahwa proses Jual Beli antara Penjual dan Pembeli telah selesai, yang ditandai dengan telah berpindahny hak kepemilikan atas tanah dari Penjual menjadi Pembeli.

Dikarenakan akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, maka Akta Jual Beli memiliki implikasi hukum dan kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini mengakibatkan Akta Jual Beli menjadi alat bukti yang kuat dan tidak cacat dihadapan Pengadilan Negeri dalam menyelesaikan sengketa.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Bahwa peraturan Jual Beli Hak Atas Tanah sendiri diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang merevisi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya peraturan baru ini tidak serta merta mengubah beberapa pasal yang mengatur mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah, melainkan hanya menambahkan beberapa ketentuan-ketentuan yang mengatur pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah secara elektronik. Berdasarkan hasil pembahasan dan penelitian, penulis menyimpulkan bahwa setelah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ini, ketentuan yang lama yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 102 huruf b Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Bahwa Akta Jual Beli Hak Atas Tanah menandakan bahwa suatu Jual Beli Hak Atas Tanah telah diselesaikan para pihak dengan diterimanya uang sebagai pembayaran. Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki akibat hukum yang akan ditanggung para pihak yang menandatangani Akta Jual Beli Hak Atas Tanah tersebut. Setelah akta selesai maka PPAT akan melanjutkan proses peralihannya dengan menyerahkan Akta Jual Beli kepada Kantor Pertanahan untuk mengurus proses pendaftaran tanahnya, sehingga ketika sertifikat terbit hak kepemilikannya sudah beralih menjadi atas nama pembeli. Hal ini telah Asas Kepastian Hukum / *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara).

### **4.2 Saran**

Peraturan baru mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah yang terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 penulis rasa masih kurang maksimal. Hal dapat dilihat dalam Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa "*Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik*". Kata "dapat" disini bisa diartikan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah bisa dilakukan secara elektronik dan juga tidak secara elektronik. Hal ini disebabkan bahwa kekurangan sumber daya manusia maupun kesiapan teknologi Kementerian Agraria dalam membuat system pelayanan elektronik yang terpadu dan terintegrasi. Oleh karena itu pemerintah sebagai

pembuat kebijakan diharapkan selalu mengkaji mengenai kesiapan sumber daya manusia kita dan penguasaan teknologi, sehingga peraturan dapat dijalankan secara maksimal.

Sebaiknya PPAT juga lebih hati-hati dalam pembuatan akta. Harus telah memenuhi syarat-syarat yang telah ada di ketentuan perundang-undangan terlebih dahulu supaya tidak ada konflik atau masalah dikemudian hari.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Absori, Kelik Wardiono, Natangsa Surbakti. 2010. *Pedoman Penyusunan Skripsi*. Surakarta: FH UMS.
- Cipta, Rifky Anggatiastara. 2020. *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Notarius, Vol. 13.
- Devita, Irma 2010. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa.
- J, Moleong Lexy. 2010. *Metodologi Kualitatif* Edisi Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mestika, Zed. 2008. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Saranaung, Frederik Mayore. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Lex Crimen, Vol. 16.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sugiarto, Eko. 2015. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Suaka Media.

UMS LIBRARY  
-TERAKREDITASI A-