

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
CAMAT DALAM KEDUDUKANNYA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DITINJAU DARI PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN
JABATAN PPAT**

Komang Febrinayanti Dantes, I Gusti Apsari Hadi

Program Studi Ilmu Hukum Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan

Universitas Pendidikan Ganesha

e-mail : febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id, Apsara.hadi@undiksha.ac.id

ABSTRAK

Secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia dan perkembangan penduduk yang sedemikian besar, dan luas tanah yang relative tidak akan bertambah. Sehingga tanah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena tanah memiliki fungsi ganda yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Hal ini menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat seiring laju pertumbuhan dan perkembangan penduduk. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang diangkat oleh Negara dalam menjalankan tugas jabatan yang diantaranya berkaitan dengan fungsi dan pelayanan publik dalam bidang hukum. Hal ini berkaitan dengan kewenangannya dalam pembuatan akta jual beli. Pasal 7 pokok-pokok pendaftaran tanah mengatur tentang PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dan untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk PPAT Sementara. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT. Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala BPN. Hal ini disebabkan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat. Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Akta jual beli tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan maka keberadaan saksi juga mutlak penting. Keharusan jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998, dan Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, menimbulkan suatu persoalan. Khususnya, daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desa belum ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Kata Kunci : Camat/PPATS, PPAT, Akta Jual Beli.

ABSTRACT

Theoretically and naturally, that human existence and the development of such a large population, and the relative land area will not increase. So that land has a very important meaning in human life, because land has a dual function, namely as a social asset and as a capital asset. This causes the human need for land to increase along with the rate of population growth and development. Land Deed Making Officials are officials appointed by the State in carrying out their duties, including those related to public functions and services in the field of law. This is related to the authority in making sale and purchase deeds. Article 7 of the principles of land registration regulates that land deed maker office (PPAT) is appointed and dismissed by the Minister and for villages in remote areas the Head of the National Land Agency can appoint a Provisional land deed maker office (PPAT). In carrying out land registration systematically, the Head of the Land Office is assisted by an Adjudication Committee formed by the Minister or a designated official. In land law, land sale and purchase transactions can be carried out by PPAT. Subdistrict head can be appointed as a Temporary land deed maker office (PPAT) by the Head of National Land Agency. This is due to serving the community in making land deed maker office (PPAT) sale and purchase deeds in areas where there is not enough land deed maker office (PPAT) to serve the community. In addition, because its function is in the area of land registration which is important for the people in need, this function must be carried out throughout the territory of the State. Deed of sale and purchase of land is something very important which functions for the transfer of title to land and the occurrence of land ownership. In order for the sale and purchase transaction to be accounted for, the presence of witnesses is also absolutely important. The necessity of buying and selling land with a land deed maker

office (PPAT) deed is based on Government Regulation Number 24 of 1997, Government Regulation Number 37 of 1998, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency No. 4 of 1999, raises a problem. In particular, rural areas where subdistrict head or Head of the Village have not been appointed as the Temporary land deed maker office (PPAT).

Keywords: *Subdistrict Head/ Temporary Land Deed Maker Office, Land Deed Maker Office, Sale and Purchase Deed.*

PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia yang merupakan negara hukum (*rechstaat*), telah menerbitkan perangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan antara lain yaitu, UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 pengganti Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan masih banyak lagi yang lainnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan PPAT sementara pada angka 2 menyebutkan bahwa PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Secara yuridis formal PPAT telah dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok yaitu :

1. PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.
2. PPAT Sementara sebagai pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

3. PPAT Khusus sebagai pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Pendaftaran sangat berfungsi dalam hal melakukan jual beli tanah, jual beli tanah dapat dibuktikan dengan akta PPAT yang mana merupakan suatu akta otentik. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah. Sehingga dengan adanya akta jual beli, para pihak baik khususnya pembeli dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak yang baru atas tanah yang dibelinya. Proses jual beli tanah merupakan rangkaian dari kegiatan untuk memperoleh tanah, sehingga dalam proses ini sangat diperlukan peran PPAT terkait dengan pembuatan akta jual beli.

Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara merupakan pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan hak dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya dalam suatu akta otentik yaitu akta jual beli, yang selanjutnya disebut AJB. Dalam hal pejabat yang ditunjuk, Camat dalam jabatannya sebagai PPAT Sementara tetap harus berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur tentang Peraturan Jabatan PPAT. Jabatan PPAT yang diberikan kepada seseorang tidak dapat lahir begitu saja atau secara tiba-tiba, melainkan jabatan PPAT tersebut diberikan kepada seseorang dengan berpedoman pada kaidah normatif atau perangkat peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan diatas sangat jelas bahwa penyelenggaraan urusan pemerintah dalam bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/Kantah BPN RI). Namun Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melaksanakan pendaftaran tanah sendiri, BPN dibantu oleh PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk PPAT Sementara Camat. Undang-Undang memberikan keleluasaan kepada BPN untuk mendapat bantuan dari PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan dalam penyelenggaraan urusan pertanahan, dapat dimaknai bahwa terdapat suatu proses pelimpahan kewenangan oleh BPN dalam hal ini diatur dalam ketentuan pasal 7 ayat 1,2 dan 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mengatur :

1. PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 2 diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
2. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

3. Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri.

Ketentuan pasal 7 ayat 1 s/d 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, mengatur :

- a. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT nya belum terpenuhi, dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.
- b. Surat Keputusan penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri.
- c. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Camat kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan tersebut.
- d. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan diatas, pelimpahan kewenangan oleh BPN kepada PPAT dapat dikatakan sebagai jenis pelimpahan kewenangan delegasi dan pelimpahan kewenangan atribusi dalam ranah hukum tata negara. Kewenangan delegasi merupakan mekanisme desentralisasi ketika beberapa fungsi pemerintahan diberikan kepada pemerintah daerah, di Indonesia semua tingkatan pemerintah daerah bertanggung jawab untuk memberikan beberapa pelayanan yang di delegasikan oleh pemerintah pusat. Delegasi di Indonesia mengambil nama "tugas pembantuan" (Rocky, Marbun, dkk,72). Kewenangan Atribusi, merupakan kewenangan yang melekat oleh karena jabatan Camat adalah Pejabat Pemerintahan atau Kepala Wilayah Pemerintahan oleh karena peraturan perundang-undangan. Dalam tinjauan hukum Tata Negara, Atribusi ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya khususnya di bidang pertanahan berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat Undang-Undang.

Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs) berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Metode Penelitian

Penelitian ini mengenai Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (PPATs) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris, dikarenakan penelitian ini berkaitan dengan fakta-fakta empiris yang terjadi di masyarakat. Penelitian hukum empiris merupakan hukum yang dianut oleh masyarakat. Dalam hal ini secara nyata hukum yang benar-benar dijalani dan dijadikan landasan oleh masyarakat. Dalam penelitian dengan menggunakan metode hukum empiris penelitian hukum dilakukan untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau peneliti dapat melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat. Kajian hukum empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan yang mencangkup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain, tidak hanya mengkaji *law in book* namun mengkaji pula *law in action* (Ali & Heryani, 2012).

Pembahasan

Pendaftaran dan Fungsi Akta PPAT dalam Jual Beli Tanah

Dalam masa reformasi agraria di Indonesia kebutuhan akan tanah dan pendaftaran tanah semakin meningkat, seiring dengan laju peningkatan dan pertumbuhan ekonomi. Pendayagunaan pada lahan pertanian untuk kepentingan ekonomis telah memacu peningkatan pelayanan di bidang pertanian. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat semakin besar, dalam pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibantu oleh PPAT atau pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu mengenai pendaftaran tanah, sesuai dengan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Dalam rangka pembangunan di Indonesia masa kini, peran lahan untuk memenuhi kebutuhan sangat meningkat, baik diperuntukkan sebagai tempat tinggal, kegiatan usaha dan lainnya. Kebutuhan pendukung lainnya dalam hal ini adalah jaminan kekuatan hukum dan kepastian hukum. Dalam menghadapi kasus-kasus tentang pendaftaran tanah, dengan adanya perangkat hukum yang tertulis, menjadikan siapa pun yang mempunyai kepentingan maka akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang terjadi baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukan, bagaimana cara untuk perolehannya, hak dan

kewajiban serta larangan dalam menguasai tanah. Pendaftaran tanah untuk hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*. Ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini disebut *Recht Cadaster*. Sedangkan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, apabila dilakukan pendaftaran tanah pun tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, melainkan untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini disebut *Fiscal Cadaster* (Muchsin,SH,dkk,2019).

Akta jual beli (AJB) yang dibuat Camat selaku PPAT Sementara (PPATS) merupakan salah satu suatu jenis akta otentik yang mengatur tentang hubungan hukum yang bersifat keperdataan atau lebih tepatnya yang bersifat kontraktual (perjanjian jual beli) antara pihak-pihak yang terdapat di dalam yaitu penjual dan pembeli. Namun meskipun akta tersebut menegaskan proses jual beli atau pengalihan hak dan kepemilikan terhadap suatu obyek tanah, namun jikalau di telaah secara mendalam tentang proses pembuatan dan pengesahannya (penerbitannya), maka akan kita temukan suatu syarat dan keharusan bagi seorang Camat selaku PPATS dalam hal pemenuhan suatu proses formil (keabsahan prosedural) dan proses materiil (keabsahan substansil). Seorang Camat yang menjalankan tugas sebagai PPAT Sementara wajib memenuhi hal-hal yang bersifat prosedural dan hal-hal yang mengandung kebenaran substansil.

Proses sebelum adanya atau diterbitkannya "keputusan" (*beschikking*) oleh Camat selaku PPAT Sementara dapat melakukan tahapan-tahapan seperti meneliti dan menelaah sebagai pertimbangan-pertimbangan atas keabsahan hukum data yuridis tanah yang hendak diperjualbelikan, karena akta otentik dalam hal ini akta jual beli (AJB) dibuat dan diisi langsung oleh Camat selaku PPAT Sementara sesuai dengan data yuridis yang keabsahannya dapat dipertanggung jawabkan. Penandatanganan AJB dilakukan oleh para pihak dihadapan Camat dan saksi-saksi sebelum ditandatangani Camat berkewajiban membacakan keseluruhan isi akta terlebih dahulu. Camat sebagai PPAT Sementara dapat menolak untuk membuat akta otentik apabila data yuridis dan hal-hal lainnya tidak sesuai dengan kebenaran atau ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, dikatakan sah menurut hukum bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara, tidak melanggar ketentuan landreform dan dilakukan secara terang, tunai dan nyata (Keputusan Mahkamah Agung 123/K/Sip/1970) (Hutagalung, 2012). Dapat disimpulkan bahwa sahnya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele bandeling van verkoop*) bukan hanya terkait pada Pasal 19 Keputusan Mahkamah Agung diatas, namun juga beberapa hal yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan sebelum dilakukannya jual beli.

Asas dan Objek Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Hutagalung, 2012). Berikut penjelasan masing-masing asas tersebut :

- a. Asas aman : untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.
- b. Asas terjangkau : para pihak yang memerlukan, terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah.
- c. Asas mutakhir : kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan terhadap perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu *up to date* dan sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- d. Asas keterbukaan : agar masyarakat dapat memperoleh keterangan dalam hal penyelenggaraan pendaftaran tanah mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Hal ini dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi yang memerlukan, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Untuk dapat melaksanakan fungsi informasi data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam mencapai tujuan tertib secara administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atas satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib di daftarkan.

Pendaftaran (tanah) sangat berfungsi dalam hal melakukan jual beli tanah. Jual beli tanah dapat dibuktikan dengan adanya akta PPAT (akta otentik), dimana untuk jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Suatu sertifikat tidak begitu saja dapat diberikan kepada yang berhak, sertifikat akan diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak memintanya. Untuk mendapatkan sertifikat perlu dilakukan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah. Dengan dibuatkan akta jual beli, maka pembeli dapat membuktikan bahwa dia sebagai pemegang haknya yang baru atas tanah yang dibelinya. Proses pendaftaran yang dilakukan dalam tata usaha PPAT sifatnya tertutup, sehingga jual beli yang terjadi hanya diketahui oleh para pihak, para saksi, dan PPAT. Pendaftaran jual beli tersebut dicatatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam buku tanah yang sifatnya terbuka untuk umum, oleh karena umum dapat diketahui

bahwa adanya peralihan pemegang hak yang baru. Dengan diadakannya pendaftaran, maka pembeli sebagai pemegang hak yang baru memperoleh alat pembuktian dengan daya pembuktian yang lebih luas dari pada akta jual beli oleh PPAT. Dengan terbitnya sertifikat maka proses pendaftaran dapat diakhiri, sehingga pendaftaran tanah yang diakhiri dengan penerbitan sertifikat dapat bermanfaat bagi pemegang sertifikat (hak atas tanah) dan bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.

Tujuan dan Peraturan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan untuk memberikan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah untuk dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu dengan pemberian Sertifikat Tanah. Kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah ini adalah kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak). Kepastian hukum mengenai batas, lokasi, dan luas bidang tanah atas hak serta kepastian hukum mengenai haknya.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia baik itu secara sistematis maupun sporadik dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dalam UUPA dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia ini menggunakan sistem negatif bertendensi positif, dimana sistem pendaftarannya menggunakan pendaftaran hak. Hal ini juga menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia tidak menggunakan sistem positif, karena jika menggunakan sistem positif, maka alat bukti yang dihasilkan akan bersifat "mutlak" sebaliknya, dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang "kuat" maka bukan sistem negatif murni yang digunakan. Dalam praktiknya, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni, karena sistem positif memberikan beban terlalu berat kepada Negara sebagai pendaftar.

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat beberapa syarat-syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu :

1. Peta-peta kadastral dapat dipakai sebagai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas-batas yang sah menurut hak;
2. Daftar ukur sebagai bukti pemegang hak sah terdaftar di dalamnya, dan;
3. Setiap hak atas tanah dan peralihan haknya harus didaftarkan.

Penutup

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dan bukan dilakukan oleh swasta. Secara operasional instansi penyelenggaranya adalah Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah, yang terdapat di setiap daerah Kabupaten/Kotamadya. Berbagai hal mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain (PPATS) yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Namun dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan yang menyangkut subjek, status hak, dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat. Hal ini dapat berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum yang harus diterima (hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya (alat bukti ; alat yang sudah ditentukan di dalam hukum formal, yang dapat digunakan sebagai pembuktian di dalam acara persidangan).

Akta jual beli tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting, yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah. Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat juga dilaksanakan oleh PPAT. Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara agar dapat melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah-daerah terpencil yang belum cukup terdapat PPAT untuk dapat melayani masyarakat. Keharusan jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor. 24 Tahun 1997, PP Nomor. 37 Tahun 1998, dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 1999. Untuk mendukung perbuatan hukum dalam hal pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah bergantung pada ketaatan PPAT, PPAT Sementara menjalankan kewajibannya yaitu :

1. Sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dalam keadaan sengketa, menjadi agunan Bank, atau dan dalam sitaan.
2. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
3. Sertifikat tanah atas nama orang lain.
4. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.

5. Para pihak atau salah satu pihak belum cukup umur untuk melakukan jual beli.
6. Hak atas tanah dalam situasi Pengadilan Negeri (*conservatoir beslag*), atau sudah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN.
7. Bukan badan hukum yang berdasarkan PP Nomor. 38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah hak milik.
8. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT.
9. Calon pembeli tanah adalah orang asing.
10. Tanah wakaf atau tanah yang sedang digadaikan.

Untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak, dalam hal pembelian tanah yang sudah bersertifikat sebaiknya calon pembeli mengecek kembali keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan dimana tempat tanah yang akan diperjual belikan berada. Dengan demikian akan didapatkan keterangan yang jelas, apakah tanah yang sudah bersertifikat tidak sedang bermasalah dan sudah sesuai dengan pemegang, pemiliknya. Perolehan informasi sebanyak-banyaknya merupakan bagian dari tindakan kehati-hatian dalam suatu transaksi atau pembelian tanah, rumah dan bangunan. Sehingga adanya jaminan kepastian hukum yang akhirnya menimbulkan rasa aman dan nyaman bagi calon pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Adrian Sutedi, (2010) *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal?.

Andy Hartanto, (2009) *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hal?.

Arie Sukanti Hutagalung, (2012) *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Aartje Tehupeiory, Jakarta, hal?.

Aslan Noor, (2006) *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, hal?.

H. Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, (2019) *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal?.

Supriadi, (2010) *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal?.

Urip Santoso, (2018) Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, hal?.

Rocky Marbun, Dkk, (2012) Kamus Hukum Lengkap, Visimedia, hal?.

Peraturan Perundang-Undangan :

Burgerlijk Wetboek diindonesiakan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, 2002.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 pengganti Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, tentang Pendaftaran Tanah.