

Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah

Ana Silviana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang
Email: silvianafhundip@gmail.com

Abstrak

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT. Desa Pesantren, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang, banyak masyarakatnya yang belum memahami tentang pentingnya AJB dalam pelaksanaan jual beli tanah dan pentingnya memiliki sertipikat tanah. Selama ini transaksi jual beli tanah hanya dilakukan secara di bawah tangan dan masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan. Dengan melalui metode seminar yang dilaksanakan di Balai Desa Pesantren, yang diikuti oleh tokoh masyarakat, perangkat Desa dan ibu-ibu Tim Penggerak PKK, disampaikan materi tentang Manfaat AJB, Pentingnya Sertipikat dan Pelaksanaan PTSL melalui Penyuluhan Hukum. Narasumber dari PPAT, Akademisi dan Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang. Hasil dari kegiatan tersebut menambah pemahaman masyarakat terhadap pentingnya AJB dalam transaksi Jual Beli Tanah dan Pentingnya mempunyai sertipikat tanah dalam kepemilikan tanah.

Kata Kunci : Pentingnya AJB & Sertifikasi Tanah, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum

Abstract

Sale and Purchase Deed is an authentic deed made by the Official for Making Land Deeds (PPAT) and the legal act of transferring rights to land due to sale and purchase. Article 37 PP 24/1997 requires that the transfer of land rights can only be registered if it is proven by a deed made by an appointed official, for sale and purchase of land, namely a PPAT deed. Pesantren Village, Ulujami Subdistrict, Pemalang Regency, many of the people do not understand the importance of AJB in the implementation of land trading and the importance of having a land certificate. So far, land buying and selling transactions have only been carried out underhand, and there are still many lands that have not been registered. Through the method of seminars held at the Pesantren Village Hall, which was attended by community leaders, village officials and women from the PKK Driving Team, the material on the benefits of AJB, the importance of certificates and the implementation of PTSL through legal counselling was delivered. Resource persons from PPAT, academics and officials of the Pemalang Regency Land Office. The results of these activities add to the community's understanding of the importance of AJB in land sale and purchase transactions and the importance of having a land certificate in land ownership.

Keywords: Importance of AJB & Land Certification, Legal Certainty, Legal Protection

A. Latar Belakang

Transaksi jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang sudah biasa dan sering dilakukan oleh masyarakat dalam lalu lintas pemindahan hak atas tanah. Tanah merupakan salah satu unsur yang vital dalam mendukung keberlangsungan hidup dan kehidupan manusia. Terkait dengan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, tidak terlepas dalam penguasaan hak atas tanah itu sendiri. Seseorang pemilik tanah mempunyai hak dan kewenangan untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keperluannya. Untuk memenuhi kebutuhan ekonominya pemilik tanah dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli tanah, hibah, atau tukar menukar tanah.

Perbuatan hukum jual beli tanah inilah yang sering dilakukan oleh pemilik tanah, termasuk masyarakat di Desa Pesantren, Kecamatan Ulujami Kabupaten Semarang. Di wilayah ini jual beli tanah hanya dilakukan di bawah tanah. Menurut keterangan dari Kepala Desa hampir sebagian besar masyarakatnya masih belum paham tentang proses jual beli tanah yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Demikian halnya juga tentang alat bukti kepemilikan tanah, yang sebagian besar masih mendasarkan pada leter C, ataupun SPPT PBB. Berdasarkan survey lokasi yang dilakukan oleh mahasiswa KKN UNDIP Tim 1 Tahun 2020, masyarakat desa Pesantren memang masih rendah pemahamannya tentang prosedur jual beli tanah dan pensertifikatan tanah. Berdasarkan pertimbangan tersebut perlu dilakukan edukasi tentang pensertifikatan tanah dan jual beli tanah yang sesuai dengan hukum tanah Nasional. Permasalahan yang disampaikan dalam kegiatan tersebut adalah tentang sejauhmana arti pentingnya akta jual beli (AJB) tanah dan sertifikasi tanah bagi pembeli dan pemilik hak atas tanah.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan meneliti bahan hukum sekunder yang dilakukan melalui penelusuran library research atau penelitian pustaka yang mana data – data yang digunakan dalam penulisan ini berasal dari bahan literatur, peraturan perundang – undangan, dan jurnal – jurnal yang berhubungan dengan pembahasan dalam penulisan ini. Pendekatan analisis yang digunakan dalam penelitian ini

adalah deskriptif analitis yaitu suatu cara analisis dengan menggambarkan objek yang diteliti¹, kemudian ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan penelitian.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Proses Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Jual Beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual Beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960) dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya :”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan undangan yang berlaku”.

Hukum Tanah menganjurkan seyogyanya semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Bahwa jual beli tanah hanya bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertipikat tanah apabila dilakukan dengan akta Jual Beli Tanah (AJB). Dari hasil diskusi ternyata sebagian peserta masih tidak mengetahui bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan AJB. Mereka juga tidak memahami fungsi dari AJB tersebut, sehingga setiap jual beli tanah hanya dilakukan di bawah tangan yaitu antara kedua belah pihak ataupun hanya di hadapan Kepala Desa.

Notaris-PPAT Amalia memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang proses jual beli tanah di hadapan PPAT. Surat-surat dan Warkah apa yang harus dipersiapkan penjual dan pembeli yang harus dibawa di PPAT. Setelah diberikan materi dari PPAT Amalia, masyarakat Desa Pesantren menjadi lebih paham perlunya AJB dalam perbuatan Hukum jual beli tanah.

2. Proses Pendaftaran Tanah & Kepastian Hukum

¹ Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar, ‘Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer’, Gema Keadilan, 7.1 (2020), Hlm. 24.

Kepastian Hukum kepemilikan hak atas tanah merupakan faktor terpenting untuk mendapatkan perlindungan hukum. Kepastian Hukum tersebut diperoleh apabila kepemilikan tanah dibuktikan dengan dokumen alat bukti hak yang disebut sertipikat hak atas tanah. Pasal 19 UUPA mengatur mengenai dasar pokok pendaftaran tanah, yang kemudian dijabarkan dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis, serta pembukuannya untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, dan pembebanan haknya, dengan hasil akhir berupa dokumen tanda bukti hak disebut sertipikat tanah. Desa Pesantren masih banyak bidang-bidang tanah yang belum terdaftar, masih banyak kepemilikan tanah hanya dengan bukti leter C, pethuk ataupun SPPT PBB. Dr. Ana Silviana, SH.M.Hum memberikan materi tentang pentingnya memiliki sertipikat tanah dalam kepemilikan tanah. Perlindungan hukum akan diperoleh oleh pemilik tanah apabila dapat membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya dengan menunjukkan sertipikat sebagai alat bukti. prosedur pendaftaran tanah menurut PP 24 Tahun 1997 disampaikan dalam kegiatan ini. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dilakukan melalui pendaftaran tanah pertamakali baik secara sistematis dan sporadik.

Pemerintah mempunyai tanggungjawab dalam terciptanya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Untuk percepatan dalam pencapaian sertifikasi tanah menyelenggarakan program Sertifikasi Tanah melalui Pensertifikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Ternyata kegiatan PTSL ini belum dilakukan di Desa Pesantren. Desa Pesantren belum ditunjuk sebagai peserta PTSL tahun 2020. Sukardi, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang memberikan pemahaman tentang program-program pertanahan yang sudah dilakukan di Kabupaten Pemalang. Beliau juga memberikan persyaratan agar desa dapat menjadi wilayah yang ditunjuk mengikuti program PTSL. Berdasarkan paparan dari bapak Sukardi, banyak peserta yang menginginkan Desanya menjadi desa yang ditunjuk ikut program PTSL minimal pada tahun 2021 nanti. Peserta akan mempersiapkan syarat-syarat sesuai apa yang dipaparkan oleh bapak Sukardi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang.

D. Kesimpulan

Sebelum dilakukan seminar dan penyuluhan tentang hukum pertanahan khususnya tentang jual, beli tanah dan pendaftaran tanah, masyarakat Desa Pesantren belum paham tentang hukumnya jual beli tanah dan pendaftaran tanah. Di akhir sesi dan kesimpulan dalam diskusi dan tanya jawab ternyata peserta menginginkan desanya bisa disertakan dalam program PTSL tahun 2021. Peserta bersedia untuk mempersiapkan persyaratannya mulai saat itu. Masih banyak masyarakat yang belum memahami tentang Hukum Tanah Nasional/Indonesia. hendaknya sesering mungkin dilakukan penyuluhan tentang seputar Hukum Tanah Nasional dalam setiap kegiatan termasuk KKN Mahasiswa. Ucapan terimakasih disampaikan kepada Universitas Diponegoro yang telah membiayai pengabdian ini dengan sumber dana PNBPNP.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2008. Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta: Rajawali Pers.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar, 'Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer', *Gema Keadilan*, 7.1 (2020), 20–33
- Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Di Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Yogyakarta: Djambatan.
- Maria SW Sumardjono. 2009. Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Jakarta : Kompas
- Lubis, Yamin, dan Lubis, Rahim, Hukum Pendaftaran Tanah. Edisi Revisi, Bandung: Mandar Maju.
- Silviana, Ana, 2012, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah, Semarang: Universitas Diponegoro
- Soekanto, Soerjono, 1988, Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum, Jakarta : Bina Aksara
- dan Mamudji, Sri, 2001, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soerojo, Irawan, 2002, Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia, Surabaya: Arloka