

## **PERALIHAN HAK ATAS SERTIPIKAT TANAH HAK MILIK EKS TRANSMIGRASI YANG DILAKUKAN DENGAN JUAL BELI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PARA PETANI SAWIT DI KABUPATEN KAMPAR)**

**Sulasningsih**

**Fakultas Hukum, Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas  
sulasningsih78@yahoo.com**

### **Abstrak**

Berdasarkan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 1999 tentang penyelenggaraan Transmigrasi disebutkan bahwa Hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindah-tangankan kecuali : Transmigran meninggal dunia, telah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun, dan Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan. Apabila ketentuan ini dilanggar maka para transmigran diancam dengan pencabutan haknya itu kembali. Namun dalam prakteknya banyak diantara mereka yang meninggalkan daerah tujuan untuk kembali ke daerah asal sementara belum cukup waktu 20 tahun untuk batas diperbolehkannya melakukan peralihan hak atas tanah pertanian/perkebunan mereka. Untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah tersebut akhirnya dilakukan secara jual beli dibawah tangan. Permasalahan akan timbul pada saat akan mendaftarkan balik nama sertipikat kepemilikan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat atau ketika si pembeli ingin menjadikan sertipikat kepemilikan tanah tersebut sebagai jaminan hutangnya. Metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan ini adalah dengan metode penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh dari masyarakat. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa akibat dari peralihan hak atas sertipikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan tersebut di antaranya adalah sertipikat hak atas tanah tidak dapat diproses balik nama pada kantor pertanahan, sertipikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit/pinjaman pada bank atau lembaga-lembaga pembiayaan dan banyaknya muncul kuasa-kuasa palsu dan kuasa mutlak sebagai akibat dari pihak penjual/pemilik awal sertipikat tidak diketahui lagi keberadaannya yang mana kuasa-kuasa tersebut tidak dapat digunakan dikemudian hari dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan. Sedangkan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan berusaha mencari tahu tentang keberadaan pihak penjual agar dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika Pihak penjual tidak dapat hadir dapat membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dihadapan Notaris ditempat mereka berada. Jika penjual telah meninggal dunia maka para ahli waris penjual dapat bertindak dan menandatangani akta jual beli sebagai pihak penjual dengan terlebih dahulu dilakukan proses turun waris atas sertipikat di Kantor Pertanahan. Namun jika penjual sudah tidak diketahui keberadaannya lagi maka dapat dilakukan balik nama berdasarkan penetapan pengadilan. Sedangkan apabila akan dijadikan jaminan kredit/pinjaman maka sertipikat tersebut harus di proses balik nama dengan cara sebagaimana tersebut diatas atau dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

***Kata kunci : Peralihan Hak, Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi, Bawah Tangan***

**Abstract**

*Based on Article 32 of Government Regulation Number 2 of 1999 concerning the implementation of Transmigration, it is stated that land ownership rights for transmigrants are in principle not transferable except: Transmigrant dies, has rights for at least 20 (twenty) years, and Transmigrant Employees The transferred country is assigned. If this provision is violated, the transmigrants are threatened with revocation of their rights. But in practice many of those who leave the destination to return to their original areas while not enough time for 20 years to limit are permitted to make the transfer of rights to their agricultural / plantation land. To carry out the transfer of land rights, it was finally carried out by buying and selling under the hands. Problems will arise when registering the name of the land ownership certificate at the local Land Office or when the buyer wants to make the certificate of ownership of the land as collateral for his debt. The method used to answer this problem is the empirical legal research method which is a legal research that obtains data from primary data or data obtained from the public. From the results of the study it can be concluded that the consequences of the transfer of rights to land certificates carried out by buying and selling under the hands are among others certificates of land rights that cannot be returned to the land office, certificates of land rights cannot be guaranteed as loans / loans to banks or financing institutions and the number of false powers and absolute power as a result of the seller / initial owner of the certificate is no longer known where those powers cannot be used in the future and cannot be used as the basis of ownership. Whereas efforts that can be done to overcome these problems are by trying to find out about the existence of the seller so that the signing of the Sale and Purchase Act can be made before the Land Deed Maker Officer. If the seller cannot attend can make the Deed of Power to Sell before the Notary in their place. If the seller has passed away, the heirs of the seller can act and sign the deed of sale and purchase as the seller with the first process of inheritance being carried out for the certificate at the Land Office. However, if the seller is no longer known, then the name can be made based on the court's determination. Whereas if it will be used as collateral for credit / loan, the certificate must be processed by the name as above or can use the Power of Attorney to Charge Mortgage (SKMHT) made by and before the Notary.*

**Keywords :** *Transition of Rights, Ex-Transmigration Land Ownership Rights, Down Hands*

**A. Pendahuluan**

Pentingnya tanah sebagai salah satu sumber penghidupan yang sangat erat hubungannya dengan manusia, mengharuskan adanya pengaturan yang jelas tentang kepemilikan atas tanah tersebut. Banyaknya kasus sengketa atas tanah yang terjadi didalam masyarakat menyebabkan pemerintah semakin giat memberikan penyuluhan tentang pentingnya suatu bukti kepemilikan atas tanah dalam bentuk sertifikat. Menurut Adrian Sutedi, Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia

sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan peru-

- bahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
  4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Untuk mengatasi hal-hal tersebut diatas maka pemerintah secara tegas melakukan pengaturan-pengaturan dalam hal kepemilikan tanah, serta menata kembali penggunaan tanah tersebut. Salah satu usaha yang dilakukan pemerintah adalah dengan melaksanakan program transmigrasi. Menurut Soedharyo Soimin, Program transmigrasi merupakan suatu usaha untuk menyeraskan penyebaran potensi alam dan lingkungan hidup, sehingga mutu kehidupan bisa ditingkatkan diseluruh wilayah Indonesia dan sumber daya manusia bisa didayagunakan secara lebih produktif.<sup>2</sup>

Dengan adanya program transmigrasi maka pemilikan tanah dan penggunaan tanah didaerah asal dan daerah tujuan dapat ditata kembali. Penataan ini berkaitan dengan batas minimum kepemilikan tanah, dimana mereka yang memiliki tanah sempit dan yang tidak mempunyai tanah akan ikut bertransmigrasi. Dalam program transmigrasi, kepada para transmigran diberikan tanah pertanian seluas 2 hektar. Tanah-tanah tersebut sebelumnya adalah merupakan hutan dan untuk keperluan transmigrasi hutan-hutan tersebut dibuka untuk dijadikan lahan-lahan pertanian.

Dalam kaitannya dengan larangan absenteisme, tanah-tanah pertanian dalam program transmigrasi yang diterima para

transmigran harus diusahakan sendiri oleh mereka. Pengusahaan secara aktif ditunjang dengan begitu banyaknya fasilitas yang diberikan mulai dari pengangkutan, pemataan tanah, perumahan dan tunjangan hidup satu tahun serta tunjangan lainnya, sehingga mereka dapat berdayaguna secara lebih produktif tanpa memikirkan terlalu banyak tentang resiko yang akan dihadapi di daerah transmigrasi.<sup>3</sup>

Hak atas tanah yang diberikan kepada para transmigran sebenarnya berasal dari hak pengelolaan dimana hak pengelolaan ini juga timbul dari adanya hak penguasaan. Dengan kata lain, hak penguasaan dikonversi menjadi hak pengelolaan oleh Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi dan hak pengelolaan ini diberikan hak milik kepada para transmigran. Pemberian hak milik ini dilakukan dengan penyerahan sertipikat tanah hak milik kepada para transmigran. Dengan adanya sertipikat tanah hak milik ditangan para transmigran tidak berarti mereka dengan seenaknya dapat melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain. Karena apabila dikaitkan dengan peranan transmigrasi maka sasaran transmigrasi itu tidak akan terpenuhi. Sesuai dengan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 1999 tentang penyelenggaraan Transmigrasi disebutkan bahwa Hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali :

1. Transmigran meninggal dunia
2. Setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun
3. Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan.

Apabila ketentuan ini dilanggar maka para transmigran diancam dengan pencabutan haknya itu kembali. Yang mana hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan dan diberikan kepada transmigran pengganti.

Adanya larangan dan ancaman sanksi inilah yang membuat para transmigran takut

<sup>1</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Cetakan IV*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 1.

<sup>2</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001, hlm.32.

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm.33.

untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah pertanian/perkebunannya kepada pihak lain. Padahal banyak diantara mereka yang meninggalkan daerah tujuan untuk kembali ke daerah asal sementara belum cukup waktu 20 tahun untuk batas diperbolehkannya melakukan peralihan hak atas tanah pertanian/perkebunan mereka. Bahkan banyak diantara mereka yang memilih jalan pintas untuk melaksanakan peralihan hak secara jual beli dibawah tangan. Hal ini mungkin tidak terlalu berpengaruh pada pemilik tanah akan tetapi sangat merugikan bagi si pembeli dikemudian hari. Permasalahan akan timbul pada saat akan mendaftarkan balik nama sertipikat kepemilikan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat atau ketika si pembeli ingin menjadikan sertipikat kepemilikan tanah tersebut sebagai jaminan hutangnya, dan masih banyak lagi permasalahan hukum yang akan timbul di kemudian hari.

Menurut pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

”Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara 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 (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>4</sup>

Dengan demikian berarti setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Demikian pula halnya jika sertipikat hak atas tanah apabila ingin dijadikan sebagai jaminan hutang seseorang, maka pemilik jaminan atau kuasanya yang dibuktikan dengan Akta Kuasa secara otentik harus hadir dan menandatangani surat-surat dan akta-akta yang ber-

kaitan dengan perjanjian hutang piutang tersebut pada lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit tersebut.

## **B. Permasalahan**

Kabupaten Kampar adalah salah satu kabupaten yang terletak di Propinsi Riau, dimana wilayahnya sangat luas dan menjadi salah satu daerah tujuan transmigrasi pada tahun 1990an. Banyak para transmigran yang menerima lahan pertanian/perkebunan untuk didayagunakan. Sebagian besar lahan tersebut ditanami tanaman kelapa sawit. Program transmigrasi di Kabupaten Kampar dapat dikatakan berhasil, hal ini dapat terlihat dari tingkat kesejahteraan para transmigran. Bahkan dalam satu kecamatan sudah ada Koperasi Petani Sawit (KOPSA) yang lahir dari swadaya masyarakat untuk membantu dalam hal pengadaan bibit, pupuk, bahan pokok, bahkan menjadi wadah bagi petani untuk menjual hasil perkebunannya.

Namun pada kenyataannya banyak pula para transmigran yang meninggalkan lahan pertanian/perkebunannya dan kembali ke daerah asal. Mereka menjual lahan pertanian/perkebunannya kepada sesama transmigran yang masih bertahan bahkan menjual lahannya tersebut kepada pihak luar. Namun dalam proses peralihan hak atas tanah lahan pertanian/perkebunan mereka tersebut tidak dilakukan melalui aturan-aturan yang telah ditetapkan. Hal ini sebagai akibat dari ancaman dan sanksi yang diberikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 1999 tentang penyelenggaraan Transmigrasi.

Untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah tersebut hanya dilakukan dengan surat jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dibawah tangan. Setelah kedua belah pihak menandatangani surat jual beli tersebut maka pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kedua belah pihak kepada pihak penjual, dan sebaliknya pihak penjual menyerahkan asli sertifikat hak milik atas tanah yang diperjual belikan tersebut kepada pembeli. Hal

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

ini yang nantinya akan menjadi masalah dikemudian hari ketika pihak pembeli akan melakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan setempat atau apabila pihak pembeli ingin menjadikan sertipikat tanah yang dibelinya tersebut sebagai jaminan hutangnya.

Kasus tersebut banyak ditemukan di Kabupaten Kampar, sehingga pihak pembeli hanya menyimpan sertifikat tanah atas nama penjual tanpa dapat melakukan proses balik nama sertifikat ke atas nama mereka. Bahkan banyak yang ingin menjadikan sertifikat atas tanah yang telah mereka beli tersebut untuk dijadikan jaminan hutang pada bank namun ditolak karena jaminan sertifikat tanah tersebut masih atas nama pihak penjual.

### C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh dari masyarakat.<sup>5</sup>

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi Yang dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan. Penelitian dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>6</sup>

Adapun data-data dalam penelitian ini bersumber dari data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data primer ini diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin, memperoleh data dengan mempertanyakan langsung pada pihak-pihak

yang diwawancarai, terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui, dan terkait dengan pelaksanaan di lapangan. Sedangkan data sekunder merupakan data yang sudah diolah dari penelitian kepustakaan yang berupa buku-buku, jurnal-jurnal hukum, peraturan perundang-undangan dan perjanjian, antara lain meliputi bahan-bahan Hukum Primer yaitu : bahan-bahan yang isinya mengikat, mempunyai kekuatan hukum serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh legislatif, pemerintah dan lainnya yang berwenang untuk itu, antara lain : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Serta bahan-bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari : Buku-buku ilmiah, Makalah-makalah, Karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini, dan ditambah dengan Bahan Hukum Tersier yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yaitu kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris dan Kamus Hukum.

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode : Observasi, yaitu metode pengum-

<sup>5</sup> Mukti Fajar dan Yulianto achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm.153.

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 2005, hlm. 10.

pulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian, Wawancara terstruktur, yaitu pengumpulan data dengan cara wawancara terhadap responden yang berkaitan dengan penelitian hukum ini dengan adanya daftar pertanyaan yang diajukan peneliti, Kuisisioner, yaitu metode pengumpulan data dengan cara membuat daftar-daftar pertanyaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang diteliti, yang pada umumnya dalam daftar pertanyaan itu telah disediakan jawaban-jawabannya, Kajian Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan mencari dan membaca literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan. Data dianalisis secara kualitatif artinya data dianalisis dengan tidak menggunakan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang telah diperoleh. Sedangkan untuk menarik kesimpulan, penulis menerapkan metode berpikir deduktif yaitu menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan atau kasus yang bersifat khusus.

#### **D. Pembahasan**

##### **1. Akibat Peralihan Hak Atas Sertifikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi Yang Dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan Oleh Petani Sawit Di Kabupaten Kampar**

Dalam teori hukum dikenal 2 (dua) jenis akta, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, pasal 1868 BW, dan pasal 285 RBg. Akta autentik berdasarkan pasal-pasal dalam beberapa peraturan ini memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak darinya.<sup>7</sup>

Alat bukti dibawah tangan tidak diatur dalam HIR, namun diatur dalam Staatblad 1867 Nomor 29 untuk Jawa dan Madura, pasal 286 sampai pasal 305 RBg. Ak-

ta dibawah tangan diakui dalam KUH Perdata. Dalam pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud, dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak tetap sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya), dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.<sup>8</sup>

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

Kekuatan pembuktian formal pada akta autentik memiliki kepastian hukum, karena pejabatlah yang menerangkan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar, dan dilakukan pejabat, sedangkan untuk akta dibawah tangan, pengakuan dari pihak yang bertanda tangan menjadi kekuatan pembuktian secara formal. Salah satu pihak yang berperan dalam pembuatan akta autentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat umum dimana dalam pelaksanaan tugasnya berkewajiban untuk mendaftarkan segala akta yang dibuatnya pada Kantor Pertanahan sejak penandatanganan.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya, harus dibuktikan de-

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 179

<sup>8</sup> *Ibid.*

ngan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>9</sup>

Dari hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar sebagai salah satu daerah tujuan transmigrasi pada tahun 1990 an, sangat banyak ditemukan petani sawit yang memiliki bukti kepemilikan atas sertifikat tanah pertanian/perkebunan mereka dalam bentuk surat jual beli bawah tangan. Sebagian besar dari mereka membeli tanah perkebunan tersebut dari para transmigran yang telah meninggalkan daerah tujuan untuk kembali kedaerah asal mereka.

Namun seiring berjalannya waktu banyak permasalahan-permasalahan yang dihadapi sebagai akibat dari peralihan hak berdasarkan jual beli bawah tangan tersebut. Adapun akibat dari peralihan hak berdasarkan jual beli bawah tangan berdasarkan hasil penelitian dapat penulis jelaskan sebagai berikut :

1. Sertipikat hak atas tanah tidak dapat diproses balik nama pada Kantor Pertanahan

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Abdul Aziz, SH., MKn selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dengan demikian surat jual beli bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran balik nama ke atas nama pembeli.

Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat didaftarkan karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Jual beli tanah yang tidak didaftar dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik

baru, dapat membuka peluang bagi yang tidak beritikad baik untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Hal ini sangat menyulitkan bagi para petani sawit yang hanya memiliki surat jual beli bawah tangan. Untuk membuat akta autentik dalam bentuk Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu keharusan untuk menghadirkan pihak penjual, sementara pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Masalah inilah yang dihadapi sebagian petani sawit di Desa Tapung Lestari Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar.

Banyak diantara mereka hanya memiliki surat jual beli bawah tangan sebagai dasar kepemilikan sertipikat tanah perkebunannya. Dengan demikian mereka tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah mereka pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Padahal sebagian besar dari petani sawit ini telah bertahun-tahun membeli dan mengusahakan kebun sawit mereka.

Dari hasil penelitian penulis dalam praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Desa Tapung Lestari (dahulu desa Sekijang) Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar adalah sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid II, Cetakan I*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2004, hlm. 15.

**Tabel 1**  
**Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Tapung Lestari Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar**

No	Penjual	Pembeli	Sertipikat Tanah	Cara Peralihan Hak
1	Umi Kalsum	Erwin Pangabean	Hak Milik No.3499	Surat Keterangan Ganti Rugi
2	Pupung	Suprojo	Hak Milik No.2344	Surat Keterangan Ganti Rugi
3	Darianto	Yasmi	Hak Milik No.0010/99	Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah
4	Hari Watana	Eka Sri Murwani	Hak Milik No.2138	Surat Keterangan Ganti Rugi
5	Amnan	Samijo	Hak Milik No.2260	Surat Keterangan Ganti Rugi

Sumber : Berdasarkan Hasil Survey Lapangan pada hari Sabtu tanggal 26 Januari 2019

Sementara hasil penelitian penulis dalam praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Desa Muara Mahat Baru (dahulu Petapahan) Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar adalah sebagai berikut :

**Tabel 2**  
**Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Muara Mahat Baru Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar**

No	Penjual	Pembeli	Sertipikat Tanah	Cara Peralihan Hak
1	Syafril	Yusup Syahroni	Hak Milik No.1362	Perjanjian Ganti Rugi
2	Sukmawati/ Lazat	Sunardi	Hak Milik No.1301	Surat Keterangan Jual Beli
3	Martina	Halik	Hak Milik No.1380	Surat Jual Beli
4	Ibrahim	Burianti	Hak Milik No.1495	Surat Jual Beli
5	Muktaruddin	Khairul	Hak Milik No.1322	Surat Keterangan Jual Beli
6	M.Rasyid	Abd Rahman	Hak Milik No.1469	Surat Keterangan Jual Beli

Sumber : Berdasarkan Hasil Survey Lapangan pada hari Sabtu tanggal 09 Pebruari 2019

Adapun hasil penelitian penulis dalam praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Desa Kijang Jaya (dahulu Sekijang) Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar adalah sebagai berikut :



**Tabel 3**  
**Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan**  
**Di Desa Kijang Jaya Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar**

No	Penjual	Pembeli	Sertipikat Tanah	Cara Peralihan Hak
1	Hendi Iron	Sujud	Hak Milik No.140	Surat Keterangan Pengalihan Hak
2	Zulherman Ismail	Supri	Hak Milik No.961	Surat Keterangan Pengalihan Hak
3	Roni Zulpan	Elfina Yanti	Hak Milik No.1031	Surat Keterangan Pengalihan Hak
4	Badaruzaman (Abdurus Zaman)	Poni Indahwati	Hak Milik No.3394	Surat Keterangan Ganti Rugi

Sumber : Berdasarkan Hasil Survey Lapangan pada hari Sabtu tanggal 16 Pebruari 2019

Untuk hasil penelitian penulis dalam praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Desa Sibuk (dahulu Petapahan) Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar adalah sebagai berikut :

**Tabel 4**  
**Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan**  
**Di Desa Sibuk Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar**

No	Penjual	Pembeli	Sertipikat Tanah	Cara Peralihan Hak
1	Mustopa	Lusi Sri Rahayu	Hak Milik No.757	Surat Keterangan Jual Beli
2	Jajang	Tumiyem	Hak Milik No.802	Surat Perjanjian Jual Beli
3	Turifman	Ma'ruf	Hak Milik No.884	Surat Perjanjian Jual Beli
4	Lies Soewarno	Azharuddin	Hak Milik No.1162	Surat Keterangan Peralihan Hak Milik
5	Basari	Dede	Hak Milik No.774	Surat Keterangan Ganti Rugi

Sumber : Berdasarkan Hasil Survey Lapangan pada hari Minggu tanggal 23 Pebruari 2019

Penulis juga melakukan penelitian dalam praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Desa Mekar Jaya (dahulu Karya Bhakti) Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar dengan hasil penelitian sebagai berikut :

**Tabel 5**  
**Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan**  
**Di Desa Mekar Jaya Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar**

No	Penjual	Pembeli	Sertipikat Tanah	Cara Peralihan Hak
1	Untung Suripto / Salim	Suratin	Hak Milik No.439	Surat Pernyataan Pelimpahan Hak
2	Sulisno	Ayumi	Hak Milik No.504	Surat Perjanjian Jual Beli Tanah
3	Katiran	Suparno	Hak Milik No.667	Surat Perjanjian Jual Beli Tanah
4	Paian	Sungkono	Hak Milik No.402	Surat Perjanjian Jual Beli Tanah
5	Gito	Saulan	Hak Milik No.2330	Surat Keterangan Ganti Rugi

Sumber : Berdasarkan Hasil Survey Lapangan pada hari Sabtu tanggal 23 Pebruari 2019

Dari hasil penelitian penulis, 100 % responden ingin agar sertipikat tanahnya dapat di proses balik nama. Namun menemui kendala saat mereka ingin mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah Dan Pembinaan PPAT tidak bisa melakukan proses pendaftaran balik nama dika-

renakan surat peralihan hak mereka yang dibuat dibawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran balik nama. Ada beberapa jenis surat peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan oleh para petani tersebut, yang berdasarkan hasil penelitian dapat penulis uraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

**Tabel 6**  
**Jenis Surat Dibawah Tangan Untuk Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Petani Sawit di Kabupaten Kampar**

No	Jenis Surat Dibawah Tangan	Jumlah Petani Sawit Yang Memilikinya	Persentase
1	Surat Keterangan Ganti Rugi/Perjanjian Ganti Rugi	9 orang	36 %
2	Surat Keterangan Jual Beli/Surat Jual Beli	6 orang	24 %
3	Surat Keterangan Pengalihan Hak	4 orang	16 %
4	Surat Perjanjian Jual Beli	5 orang	20 %
5	Surat Pernyataan Pelimpahan Hak	1 orang	4 %
	Jumlah	25 orang	100 %

Sumber : Berdasarkan Hasil Kuisisioner Survey Lapangan

Mereka disarankan untuk menemui Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat dilakukan terlebih dahulu pembuatan Akta Jual Beli. Namun ketika mereka ingin membuat akta jual beli di Kantor PPAT setempat maka ada keharusan untuk menghadirkan Pihak Penjual atau kuasanya jika dikuasakan dengan akta kuasa yang dibuat dihadapan Notaris. Hal inilah yang menjadi

masalah bagi sebagian besar petani sawit di Kabupaten Kampar karena mereka tidak dapat menghadirkan pemilik awal tanah mereka tersebut karena yang bersangkutan tidak diketahui keberadaannya lagi. Berdasarkan hasil penelitian penulis mengenai keberadaan penjual/pemilik awal tanah para petani sawit dapat diuraikan dalam tabel sebagai berikut :

**Tabel 7**  
**Keberadaan Penjual/Pemilik Awal Sertipikat Hak Atas Tanah Petani Sawit di Kabupaten Kampar**

No	Keberadaan Penjual/ Pemilik Awal	Jumlah Penjual/ Pemilik Awal	Persentase
1	Berada di Kabupaten Kampar	5 orang	20 %
2	Berada di luar Kabupaten Kampar	14 orang	56 %
3	Telah meninggal dunia	2 orang	8 %
4	Tidak diketahui keberadaannya	4 orang	16 %
	Jumlah	25 orang	100 %

Sumber : Berdasarkan Hasil Kuisisioner Survey Lapangan

Dari tabel tersebut dapat dilihat hampir sebagian besar penjual/pemilik awal tidak berada di Kabupaten Kampar. Ada yang sudah kembali ke daerah asal transmigran yang kebanyakan berasal dari pulau Jawa, ada juga yang telah meninggal dunia, bahkan ada diantara mereka yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal inilah yang menjadi masalah bagi sebagian besar petani sawit di Kabupaten Kampar.

Selain itu ada beberapa dari petani sawit yang membeli tanah bukan dari pemilik

awal akan tetapi membeli dari pihak pembeli pertama tanah tersebut. Pembeli pertama membeli dari penjual/pemilik awal dengan surat peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan kemudian menjualnya lagi kepada pembeli kedua dengan menggunakan surat peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan juga. Dari hasil penelitian penulis dapat diuraikan dalam tabel sebagai berikut :

**Tabel 8**  
**Posisi Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Petani Sawit di Kabupaten Kampar**

No	Posisi Pihak Pembeli	Jumlah	Persentase
1	Pembeli Pertama	21 orang	84 %
2	Pembeli Kedua	4 orang	16 %
	Jumlah	25 orang	100 %

Sumber : Berdasarkan Hasil Kuisisioner Survey Lapangan

Hal ini sangat menyulitkan bagi pembeli kedua untuk melakukan proses balik nama sertipikat yang dimilikinya tersebut dikarenakan mereka tidak mengenal pemilik awal tanah yang mereka beli tersebut. Banyak diantara petani sawit di Kabupaten Kampar yang pada awalnya menganggap bahwa surat peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan ini sudah sangat kuat kekuatan hukumnya dan pada suatu saat apabila mereka ingin memproses balik nama bahkan jika ingin menjualnya dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan mereka. Namun pada kenyataannya hal tersebut tidak dapat dilakukan dan surat peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak.

Tidak bisanya pihak penjual atau kuasanya dihadirkan dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli menjadikan proses tersebut tidak dapat dilaksanakan. Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Ali Arben, SH. MH. MKn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, beliau sering menerima klien dengan masalah yang sama seperti tersebut diatas. Beliau menegaskan bahwa syarat-syarat pembuatan Akta Jual Beli adalah sebagai berikut:

- a. Pihak penjual, diharapkan membawa :
  1. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
  2. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
  3. KK (Kartu Keluarga)
  4. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan) dan STTS PBB (Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Bangunan) tahun terakhir.
  5. Surat Persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga, jika tidak dapat menghadirkan pasangan.
  6. Membayar Pajak Penghasilan atas penjualan tanah tersebut (PPh Pasal 4 ayat (2)) dan memberikan bukti bayar dalam bentuk Surat Setoran Pajak (SSP) kepada PPAT.
- b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa :
  1. KTP (Kartu Tanda Penduduk)

2. KK (Kartu Keluarga)
3. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
4. Membayar setoran pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan memberikan bukti bayar dalam bentuk Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSP BPHTB).

Adapun beberapa persiapan yang harus dilakukan sebelum pembuatan Akta Jual Beli adalah :

- a. Sebelum membuat akta jual beli tanah PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor pertanahan terkait.
- b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), sebesar 2,5 % dari harga jual tanah di bank atau kantor pos terkait.
- c. Pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebesar 5 % dari harga jual tanah dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP TKP) di bank atau kantor pos terkait.
- d. Calon pembeli membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atastanah yang melebihi ketentuan batas maksimum.
- e. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- f. PPAT menolak membuat akta jual beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

Dalam pembuatan Akta Jual Beli yang harus dipenuhi adalah :

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli, orang yang diberi kuasa harus dengan Akta kuasa yang dibuat dihadapan Notaris.
- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya duaorang saksi.
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditanda tangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi serta PPAT.

- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan ke kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran.
  - f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.
2. Sertipikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit/pinjaman

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan banyak petani sawit yang mengeluhkan tentang agunan/jaminan untuk mendapatkan kredit di Bank yang mengharuskan

pemilik jaminan/orang yang namanya tertulis di sertifikat hadir untuk menandatangani perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan. Namun pada kenyataannya banyak sertifikat petani sawit yang belum diproses balik nama dikarenakan permasalahan tersebut diatas.

Dari hasil penelitian penulis mengenai petani sawit yang ingin menjadikan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit/pinjaman, dihasilkan data sebagai berikut :

**Tabel 9**  
**Petani Sawit Yang Pernah Mengajukan Kredit/Pinjaman Dengan Jaminan Sertipikat Yang Diperoleh Dengan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan di Kabupaten Kampar**

No	Pihak Yang Mengajukan	Data Jaminan Sertipikat Tanah	Cara Peralihan Hak	Bank Tempat Pengajuan Kredit
1	Umi Kalsum	Hak Milik No.3499	Surat Keterangan Ganti Rugi	BNI 46 Pekanbaru
2	Pupung	Hak Milik No.2344	Surat Keterangan Ganti Rugi	Bank Riau Cab.Utama Pku
3	Hari Watana	Hak Milik No.2138	Surat Keterangan Ganti Rugi	BTN Cab.Syariah Pku
4	Syafril	Hak Milik No.1362	Perjanjian Ganti Rugi	BNI 46 Pekanbaru
5	Sukmawati/Lazat	Hak Milik No.1301	Surat Keterangan Jual Beli	BTN Cab.Syariah Pku
6	Martina	Hak Milik No.1380	Surat Jual Beli	Bank Riau Cab.Utama Pku
7	Ibrahim	Hak Milik No.1495	Surat Jual Beli	BRI Pekanbaru
8	M.Rasyid	Hak Milik No.1469	Surat Keterangan Jual Beli	BTN Cab.Syariah Pku
9	Hendi Iron	Hak Milik No.140	Surat Keterangan Pengalihan Hak	BNI 46 Pekanbaru
10	Zulherman Ismail	Hak Milik No.961	Surat Keterangan Pengalihan Hak	Bank Riau Cab.Utama Pku
11	Mustopa	Hak Milik No.757	Surat Keterangan Jual Beli	Bank Danamon USP Petapahan
12	Jajang	Hak Milik No.802	Surat Perjanjian Jual Beli	BNI 46 Pekanbaru
13	Basari	Hak Milik No.774	Surat Keterangan Ganti Rugi	Bank Danamon USP Petapahan
14	Sulisno	Hak Milik No.504	Surat Perjanjian Jual Beli Tanah	BRI Pekanbaru

15	Katiran	Hak Milik No.667	Surat Perjanjian Jual Beli Tanah	BNI 46 Pekanbaru
16	Paian	Hak Milik No.402	Surat Perjanjian Jual Beli Tanah	Bank Danamon USP Petapahan
17	Gito	Hak Milik No.2330	Surat Keterangan Ganti Rugi	Bank Riau Cab.Utama Pku

Sumber : Berdasarkan Hasil Kuisisioner Survey Lapangan

Banyak diantara petani sawit yang membutuhkan dana baik untuk pembelian lahan baru maupun untuk keperluan pribadi seperti untuk biaya sekolah, membeli kendaraan, dan keperluan pribadi lainnya. Mereka mencoba meminjam dana ke Bank dengan jaminan sertipikat tanah lahan perkebunan sawit yang mereka miliki. Namun dalam prosesnya mereka mengalami hambatan dikarenakan sertipikat lahan perkebunan sawit mereka masih atas nama pemilik awal yang kebanyakan para transmigran yang telah menjual lahan perkebunan mereka dan kembali ke daerah asalnya.

Menurut Edi Candra, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Kampar, untuk akad jaminan di Bank memang harus pemilik jaminan yang namanya tertulis di sertipikat yang menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), atau dapat juga ditandatangani oleh penerima kuasa dari pemilik jaminan. Akan tetapi kuasa tersebut harus dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

Adapun persyaratan untuk pelaksanaan pengikatan jaminan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Pihak Pemberi Hak Tanggungan atau sering disebut debitor, syarat yang diperlukan adalah:
  1. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijaminkan.
  2. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
  3. KK (Kartu Keluarga)
  4. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan) dan STTS PBB (Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Bangunan) tahun terakhir.

5. Surat Persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga, jika tidak dapat menghadirkan pasangan.
6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris jika dikuasakan.
- b. Pihak Penerima Hak Tanggungan atau sering disebut Kreditor, syarat yang diperlukan adalah :
  1. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
  2. Jika Badan Usaha maka harus melampirkan surat kuasa direktur dan anggaran dasar perseroan.
  3. Perjanjian Kredit sebagai dasar penan-datanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pembebanan hak tanggungan wajib daftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Banyaknya Muncul Kuasa Palsu dan Kuasa Mutlak

Karena keharusan adanya pihak pemilik jaminan/pihak yang namanya tertulis di sertipikat hadir dalam proses Jual Beli dan Pembebanan Jaminan, mengakibatkan banyaknya muncul kuasa-kuasa palsu yang dibuat oleh pihak pembeli tanah. Pihak pembeli membuat surat kuasa yang seolah-olah ditandatangani oleh Pihak Penjual yang mengkuasakan kepadanya untuk menjual dan/atau menjaminkan sertipikat tersebut.

Yang nantinya akan sangat berpengaruh terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak pembeli terhadap pihak ketiga. Terkadang ada beberapa lembaga pembiayaan yang memberikan pinjaman dengan jaminan kuasa tersebut. Hal ini tidak terlalu bermasalah jika si peminjam benar-benar pemilik tanah tersebut, akan tetapi lain halnya jika si peminjam hanya ditiptikan sertipikat oleh pemilik dan hanya diberikan kuasa untuk menggarap/ mengusahakan lahannya.

Dari isinya Surat Kuasa dapat dikategorikan Surat Kuasa Umum atau Surat Kuasa Mutlak dan Surat Kuasa Khusus. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, pada bagian kedua, menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak, yaitu :

- a. "Kuasa Mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa".
- b. "Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya".

Pada prakteknya, jenis Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk "kuasa mutlak". Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah".<sup>10</sup>

Dalam peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ten-

tang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah hanya bisa menggunakan Surat Kuasa Khusus yang harus khusus obyeknya karena Surat Kuasa itu dilekatkan pada Akta jual belinya, dan dilampirkan Sertifikat asli hak atas tanah dimaksud. Dalam pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 huruf a dan huruf d ditegaskan : "PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;"

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, menjelaskan bahwa Surat Kuasa Khusus dimaksud adalah Surat Kuasa Khusus yang bentuknya bisa Akta Notaris, dan yang dilegalisir oleh Notaris bila si pemberi kuasa tidak bisa hadir.<sup>11</sup>

## 2. Upaya Yang Dapat Dilakukan Untuk Mengatasi Akibat Peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Yang Dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan Oleh Petani Sawit Di Kabupaten Kampar

Ketika akan diproses balik nama pada Kantor Pertanahan, surat jual beli bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran proses balik namanya. Harus ada Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. PPAT akan menyampaikan akta jual beli beserta dokumen-dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan untuk diproses pendaftaran balik nama.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Khairul Salam, SH, selaku Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak

<sup>10</sup> Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

<sup>11</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah Dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, untuk kelengkapan berkas-berkas yang harus diserahkan pada saat pendaftaran balik nama adalah sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli yang telah di tanda tangani oleh Pihak Penjual dan Pembeli, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Asli Sertipikat hak atas tanah
- c. Fhoto copy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga kedua belah pihak yang telah dilegalisir.
- d. Fhoto copy SPPT PBB dan STTS PBB tahun terakhir yang telah dilegalisir.
- e. Bukti pembayaran PPh dan BPHTB.
- g. Surat Pernyataan pembeli bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atastanah yang melebihi ketentuan batas maksimum.
- f. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika dikuasakan.
- g. Surat Permohonan balik nama dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Ibu Hasnidarti, SH, MKn, selaku PPAT Kabupaten Kampar, apabila penjual tidak dapat hadir untuk menandatangani akta jual beli tersebut dapat diwakilkan dengan Akta Kuasa Menjual yang ditandatangani oleh penjual dihadapan Notaris dimana penjual berada. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membantu menghubungi Notaris dimana penjual berada. Kebanyakan dari mereka tinggal di Pulau Jawa, setelah diketahui keberadaannya barulah pihak pembeli dapat meminta kuasa dari penjual melalui Akta Kuasa Menjual.

Sebaliknya apabila penjual masih bisa dihadirkan maka akan dibuatkan Akta Jual Beli dengan memenuhi syarat-syarat berdasarkan peraturan yang berlaku. Sementara surat jual beli bawah tangan yang telah dibuat dapat dijadikan arsip PPAT atau dapat juga dimusnahkan. Dengan kata lain jual beli sebelumnya dianggap tidak ada/batal dengan sendirinya karena ada transaksi jual beli baru yang dilakukan dengan Akta Jual

Beli yang ditandatangani kedua belah pihak dihadapan PPAT.

Namun jika penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dan pihak pembeli hanya memiliki surat jual beli yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, untuk proses balik namanya dapat dilakukan dengan penetapan pengadilan negeri setempat. Proses ini akan memakan waktu yang agak lama dikarenakan pihak pembeli akan menghadiri beberapa kali persidangan untuk mendapatkan penetapan pengadilan. Selain itu ditambah dengan biaya yang cukup besar menjadi alasan banyak pembeli yang membatalkan niatnya untuk memproses balik nama atas sertipikat tanah yang dibelinya.

Atas dasar penetapan pengadilan negeri tersebut PPAT dapat membuat Akta Jual Beli yang mana pihak pembeli akan menandatangani akta jual beli sebagai pihak penjual sekaligus pihak pembeli. Dengan demikian proses pendaftaran balik nama dapat dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Upaya ini telah beberapa kali dilakukan, namun tidak banyak yang bersedia melakukannya dikarenakan proses yang memakan waktu lama dan dengan biaya yang cukup besar. Belum lagi banyak petani sawit yang tidak mengerti sehingga merasa dipersulit oleh pihak terkait.

Menurut Fanesa Insandora, SH, selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Kampar, lain lagi halnya jika si penjual sudah meninggal dunia, maka sebelum proses balik nama dilakukan harus terlebih dahulu dilakukan proses turun waris kepada ahli waris penjual berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan dikeluarkan oleh instansi terkait. Untuk Kabupaten Kampar surat keterangan ahli waris dikeluarkan oleh Kepala Desa yang selanjutnya di registrasi oleh Camat setempat. Atas dasar surat keterangan ahli waris beserta dokumen-dokumen lainnya maka Kantor Pertanahan akan melakukan proses turun waris dengan cara mencoret nama pewaris dan selanjutnya memproses balik nama sertipikat tersebut ke atas nama seluruh ahli waris yang



tertera di Surat keterangan ahli waris. Setelah proses turun waris selesai baru dilakukan proses balik nama dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para ahli waris sebagai pihak penjual dan pihak pembeli. Dengan dasar akta jual beli tersebut maka PPAT dapat melakukan pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan setempat.

Begitu pula halnya jika sertipikat akan dijadikan jaminan kredit, maka sebagai syarat penandatanganan akta pembebanan jaminan harus orang yang namanya tertulis dan terdaftar di sertipikat tanah tersebut. Jika tidak maka harus disertakan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Biasanya di perbankan dan lembaga-lembaga pembiayaan untuk penandatanganan perjanjian kredit hanya debitornya saja yang menandatangani perjanjian kredit tersebut, namun pada saat penandatanganan akta pembebanan jaminan dihadapan Notaris/PPAT harus pemilik jaminan langsung yang menandatangani.

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah di tanda tangani oleh Pihak Pemberi hak tanggungan dan Penerima hak tanggungan, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah di tanda tangani oleh Pihak Pemberi kuasa dan Penerima kuasa, dua orang saksi dan Notaris, jika dikuasakan.
- c. Asli Sertipikat hak atas tanah.
- d. Foto copy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga kedua belah pihak yang telah dilegalisir.
- e. Foto copy anggaran dasar perseroan dan surat kuasa direksi jika pemberi dan/ atau penerima hak tanggungan adalah suatu badan hukum.
- f. Foto copy perjanjian kredit

- g. Foto copy SPPT PBB dan STTS PBB tahun terakhir yang telah dilegalisir.
- h. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT dan berkas-berkas telah dilengkapi maka PPAT akan mendaftarkan hak tanggungan tersebut di kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan pada sertipikat tanah akan dicantumkan bahwa sertipikat tanah tersebut dalam jaminan penerima hak tanggungan. Kemudian setelah selesai asli sertipikat tanah dan asli sertipikat hak tanggungan akan diserahkan kembali kepada notaris untuk diserahkan kepada pihak penerima hak tanggungan.

Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka harus dibuatkan kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, namun jika seperti kasus diatas bahwa pemilik jaminan tidak diketahui lagi keberadaannya maka harus dilakukan balik nama sertipikat terlebih dahulu dengan cara-cara sebagaimana dijelaskan diatas. Setelah proses balik nama selesai baru dapat dijamin sebagai jaminan kredit/pinjaman.

Munculnya kuasa-kuasa palsu dan kuasa mutlak sebagai akibat dari adanya peralihan hak dengan jual beli bawah tangan akan dapat merugikan berbagai pihak yang terkait. Untuk itu dirasa perlu adanya penyuluhan-penyuluhan hukum baik dari pemerintah maupun pihak swasta. Adanya pengetahuan mengenai hukum pada umumnya terlebih kepada para petani sawit yang bertempat tinggal jauh dari perkotaan sangat amat dirasa perlu. Mereka cenderung melakukan peralihan hak dengan surat-surat sederhana dengan alasan lebih praktis, murah dan hanya didasarkan kepercayaan semata.

Sementara ketika mereka akan melakukan perbuatan hukum dikemudian hari surat-surat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan dari sertipikat tanah yang mereka miliki. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah ker-

janya tersebar sampai ke daerah-daerah diharapkan dapat menjadi solusi dari permasalahan tersebut. Apalagi jika ditambah dengan pelayanan kantor pertanahan yang tidak hanya berada di kota/kabupaten akan tetapi saat ini telah ada mobil-mobil layanan khusus dari kantor pertanahan yang datang ke kantor-kantor desa di wilayah Kabupaten Kampar. Hal ini sangat membantu masyarakat dalam hal pelayanan dan pengetahuan tentang pertanahan. Sehingga masalah-masalah yang akan terjadi dikemudian hari dapat dicegah karena adanya pengetahuan tentang pertanahan.

### **E. Kesimpulan**

Dari uraian tersebut diatas, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Adanya peralihan hak atas sertipikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan oleh petani sawit di Kabupaten Kampar mengakibatkan munculnya permasalahan dikemudian hari. Adapun akibat peralihan hak atas sertipikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan tersebut di antaranya adalah sertipikat hak atas tanah tidak dapat diproses balik nama pada kantor pertanahan, sertipikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit/pinjaman pada bank atau lembaga-lembaga pembiayaan dan banyaknya muncul kuasa-kuasa palsu dan kuasa mutlak sebagai akibat dari pihak penjual/pemilik awal sertipikat tidak diketahui lagi keberadaannya yang mana kuasa-kuasa tersebut tidak dapat digunakan dikemudian hari dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan.

2. Upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan berusaha mencari tahu tentang keberadaan pihak penjual agar dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pihak penjual yang biasanya banyak berasal dari pulau jawa dapat membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dihadapan Notaris ditempat mereka berada yang isinya memberi kuasa kepada pembeli untuk bertindak sekaligus sebagai penjual, sehingga pembeli dapat menandatangani akta jual beli yang akan dijadikan dasar untuk proses balik nama sertifikat. Jika penjual telah meninggal dunia maka para ahli waris penjual dapat bertindak dan menandatangani akta jual beli sebagai pihak penjual dengan terlebih dahulu dilakukan proses turun waris atas sertipikat di Kantor Pertanahan. Namun jika penjual sudah tidak diketahui keberadaannya lagi maka dapat dilakukan balik nama berdasarkan penetapan pengadilan. Sedangkan apabila akan dijadikan jaminan kredit/pinjaman maka sertipikat tersebut harus di proses balik nama dengan cara sebagaimana tersebut diatas atau dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKM-HT) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Adanya kuasa-kuasa palsu dan kuasa mutlak sebagai akibat peralihan hak atas sertipikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan dapat dihindari jika para petani telah memiliki kesadaran dan pengetahuan akan pentingnya peralihan hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Daftar Pustaka**

- A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998)*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- \_\_\_\_\_, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid II*, Cetakan I, Jakarta: Prestasi Pustakaraya.

- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi I Cetakan 2, Jakarta : Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi I Cetakan 4, Jakarta : Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan kelima belas, Jakarta : Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I , Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi*, Jakarta: Djambatan.
- Efendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah, Cetakan Kedua*, Jakarta: Rajawali.
- Mukti Fajar dan Yulianto achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Jakarta: SinarGrafika.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan ke-5, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

### **Daftar Tabel**

- Tabel 1 : Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Tapung Lestari Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar.
- Tabel 2 : Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Muara Mahat Baru Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.
- Tabel 3 : Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Kijang Jaya Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar.
- Tabel 4 : Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Sibua Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.
- Tabel 5 : Praktek Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Mekar Jaya Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar.
- Tabel 6 : Jenis Surat Dibawah Tangan Untuk Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Petani Sawit di Kabupaten Kampar.
- Tabel 7 : Keberadaan Penjual/Pemilik Awal Sertipikat Hak Atas Tanah Petani Sawit di Kabupaten Kampar.
- Tabel 8 : Posisi Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Petani Sawit di Kabupaten Kampar.
- Tabel 9 : Petani Sawit Yang Pernah Mengajukan Kredit/Pinjaman Dengan Jaminan Sertipikat Yang Diperoleh Dengan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan di Kabupaten Kampar.