



KEPASTIAN HUKUM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERKAITAN DENGAN IDENTITAS PARA PIHAK DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK

RORO ANGGI SUKMAWATI

Fakultas Hukum, Universitas Musamus, Merauke-Indonesia

anggi33sukmawati@gmail.com

Dr. JULIANTO JOVER JOTAM KALALO, S.H., M.H

Fakultas Hukum, Universitas Musamus, Merauke-Indonesia

kalalo@unmus.ac.id

HERRY HENDRI FERNANDO MOTE, S.H., M.H

Fakultas Hukum, Universitas Musamus, Merauke-Indonesia

herryhendri@unmus.ac.id

SALVADORIS PIETER, S.H., M.H

Fakultas Hukum, Universitas Musamus, Merauke-Indonesia

salvadorispieter@unmus.ac.id

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam proses balik nama sertifikat hak milik, identitas para pihak memegang peranan penting untuk memastikan keabsahan subjek hukum serta menjadi dasar pencatatan dalam sistem pendaftaran tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan identitas para pihak, serta akibat hukum apabila identitas tersebut tidak dicantumkan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila identitas para pihak dicantumkan secara lengkap. Identitas tersebut menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT serta syarat dalam pendaftaran peralihan hak.

Kata kunci: Kepastian Hukum; Peralihan Hak atas Tanah; Identitas Para Pihak; Balik Nama Sertipikat Hak Milik.



ABSTRACT

The transfer of land rights is a legal act that must be carried out in accordance with laws and regulations, particularly Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997. In the process of changing the name on a certificate of ownership rights, the identity of the parties plays an important role in ensuring the legitimacy of the legal subjects and serves as the basis for recording in the land registration system. This study aims to analyze legal certainty in the transfer of land rights related to the identity of the parties, as well as the legal consequences if such identity is not stated. This research uses a normative juridical method with a legal and conceptual approach. The data used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials that are analyzed qualitatively. Research results show that legal certainty can only be achieved if the identities of the parties are listed completely. These identities serve as the basis for the making of the Sale and Purchase Deed by the PPAT and as a requirement in the registration of the transfer of rights. If the identities are incomplete, the Sale and Purchase Deed cannot be made and the registration process is invalid, so the rights recipient has not yet obtained legal protection. In addition, incomplete identities result in the non-fulfillment of subjective requirements, so the transfer of rights can be annulled.

Keywords: *Legal Certainty; Transfer of Land Rights; Identity of the Parties; Change of Name on Land Ownership Certificate.*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah salah satu aset dengan nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang luar biasa. Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia yaitu sebagai tempat tinggal, sektor pertanian, dan menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi seseorang setelah meninggal dunia.¹ Negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.² Setiap orang berusaha untuk memiliki dan mempertahankan hak atas tanah karena perlindungan hukum atas kepemilikan tanah sangat penting bagi masyarakat Indonesia. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Dasar Agraria (UUPA) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum pada hak masyarakat atas tanah.³

Kepastian hukum adalah bagian penting dari hukum terutama dalam norma hukum tertulis karena tujuan hukum adalah untuk menciptakan ketertiban masyarakat.⁴ Gustav Radbruch yang pertama kali menawarkan gagasan tentang asas kepastian hukum ini dalam bukunya "*einführung in die rechtswissenschaften*".⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo, dikutip melalui Mario Julyano dan Aditya Y. Sulistyawan⁶ keberadaan asas kepastian hukum berfungsi sebagai bentuk perlindungan bagi pencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang, sehingga setiap orang dapat mengetahui, memahami, dan memperoleh hak atau akibat hukum yang semestinya diterima dalam keadaan tertentu.

¹ Roza Nola, "Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah", *Journal EKP*, Vol 13, No. 3 (2015), hal. 1-3.

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

³ Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Dasar Agraria (UUPA).

⁴ Johan Rongalaha dan James Y. Palenewen, "Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura atas Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum", *Jurnal Ius Publicum*, Vol. 3, No. 1 (2022), hal. 50-70.

⁵ Mario Julyano dan Aditya Y. Sulistyawan, "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Kontruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 1, (2019), 13-22.

⁶ *Ibid*

Peralihan hak atas tanah dimaknai sebagai suatu tindakan hukum yang dilakukan secara sengaja untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang terjadi melalui perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun hibah wasiat.⁷ Balik nama sertipikat adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui transaksi seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau cara pemindahan hak lainnya.⁸ Dengan pengecualian pemindahan hak melalui lelang, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dibuktikan dengan akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui jual beli pada prinsipnya harus didaftarkan sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak hanya dapat dilakukan apabila didukung oleh Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰ Selanjutnya, dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tersebut Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah mengatur kewajiban pemenuhan data yuridis sebagai persyaratan administratif yang meliputi kejelasan subjek hukum sebagai pihak yang mengalihkan dan menerima hak.¹¹

Dalam kondisi praktik yang penulis temui di Kantor Notaris/PPAT Dr. H. Ahmad Ali Muddin, S.H., M.Kn., pembuatan Akta Jual Beli (AJB) hanya dapat dilakukan apabila identitas para pihak telah dipenuhi secara lengkap. Dalam pelaksanaannya,

⁷ Sigit S. Nugroho, et.al, *Hukum Agraria Indonesia*, Pusataka Iltizam, Solo, 2017, hal. 133.

⁸ Ana Silviana et al, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”, *Law Development*, Vol. 3, No. 2, (2020), hal. 193.

⁹ Ahnaf Muhammad Yasin, “Peranan Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli Proses Balik Nama Sertifikat”, (Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2023).

¹⁰ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹¹ Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

kelengkapan identitas diposisikan sebagai syarat administratif yang merupakan bagian dari data yuridis akta otentik, sehingga setiap permohonan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut tidak dapat diproses. Namun, pada praktik di masyarakat masih ditemukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui mekanisme Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan hanya berlandaskan kuitansi dan materai sebagai bukti pembayaran tanpa disertai kelengkapan identitas para pihak. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan hukum ketika pihak pembeli mengajukan pendaftaran peralihan hak atau permohonan balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan karena peralihan hak tidak dapat dicatatkan tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pemenuhan data yuridis.

Penelitian ini menjadi penting karena peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang berkaitan langsung dengan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas hak milik. Ketidaklengkapan identitas para pihak dalam proses peralihan hak berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama pada tahap pendaftaran dan proses balik nama sertifikat hak milik yang dapat merugikan pihak yang secara nyata telah memperoleh tanah tersebut. Oleh sebab itu, diperlukan kajian hukum untuk menelaah kedudukan dan fungsi identitas para pihak dalam peralihan hak atas tanah beserta implikasinya terhadap terwujudnya kepastian hukum guna memberikan landasan pemahaman bagi pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

1.2 Perumusan Masalah

Bagaimana kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah berkaitan dengan identitas para pihak dalam proses balik nama sertifikat hak milik?

1.3 Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Analisis data

dalam penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif-kualitatif dengan meteliti sebagai satu kesatuan yang utuh untuk dipadukan dengan Undang-undang terkait dan teori-teori dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kepastian Hukum Identitas Para Pihak Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik

A. Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Berkaitan dengan Kejelasan Identitas Para Pihak

Hukum dan kepastian hukum merupakan dua konsep yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Hukum dibentuk dan diberlakukan dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, sedangkan kepastian hukum menjadi prasyarat agar hukum dapat dilaksanakan dan ditaati secara konsisten oleh masyarakat.¹² Kepastian hukum menuntut adanya pengaturan hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan dibentuk oleh lembaga yang berwenang, sehingga ketentuan tersebut memiliki kekuatan yuridis yang menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai norma yang mengikat dan wajib dipatuhi.

Menurut teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch cita hukum ditopang oleh kehadiran tiga nilai dasar (*Grundwerte*), yaitu keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*) dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*).¹³ Kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum.¹⁴

1. bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).

¹² Nyoman Gede Remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum”, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, (2014), hal. 2.

¹³ Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hal. 136.

¹⁴ *Ibid*, hal. 137.

2. bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauanbaik”, “kesopanan”.
3. bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian hukum tersebut dapat terwujud apabila peralihan hak tersebut didukung oleh sistem pendaftaran tanah yang mencatat dan mengakui secara resmi perubahan kepemilikan yang terjadi.¹⁵ Pendaftaran tanah memiliki peran penting sebagai sarana hukum yang memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut memiliki keabsahan dan memperoleh pengakuan hukum, pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan melalui Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)¹⁶ dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹⁷ yang mengatur bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Keabsahan peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya didasarkan pada adanya perbuatan hukum, seperti jual beli. Peralihan tersebut juga harus memenuhi syarat administratif dan yuridis yang telah ditentukan termasuk adanya kejelasan identitas para pihak sebagai subjek hukum yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah.¹⁸ Melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, hak atas tanah didaftarkan dan dicatat secara resmi

¹⁵ Raihana Manila Azzahra dan Sri Wahyu Handayani, “Kedudukan Pendaftaran Tanah dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah”, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, No. 5, (2025), hal. 7159.

¹⁶ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹⁷ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁸ Natalia Solikin, “Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 5, (2018), hal. 84.

sehingga status subjek hukum sebagai pemegang hak dapat diketahui secara pasti serta dibuktikan dengan sertipikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Dengan adanya pencatatan tersebut, kepastian hukum bagi pemegang hak dapat terjamin, sehingga dapat meminimalkan potensi terjadinya sengketa serta memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah secara sah.¹⁹

Selain itu, pendaftaran tanah bertujuan untuk melaksanakan fungsi informasi yang berisi data fisik dan data yuridis yang penyajiannya diatur dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁰ Pendaftaran tanah dilakukan agar dapat tercapainya tertib administrasi para pemegang hak milik atas bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hilangnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang wajib didaftarkan.²¹ Penerbitan sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dengan dicantulkannya data fisik dan data yuridis sesuai dengan surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²² Oleh sebab itu, penyelenggaraan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sehingga manfaat dan arti praktisnya dapat dirasakan secara nyata.

Tujuan tersebut sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang menegaskan bahwa hukum harus mampu memberikan kejelasan dan kepastian mengenai hak subjek hukum guna mewujudkan keteraturan dan kepastian dalam penyelenggaraan hukum. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, kejelasan tersebut tercermin melalui sistem administrasi pertanahan yang mengatur pencatatan data fisik dan data yuridis secara sistematis dan tertib. Kepastian hukum tersebut hanya dapat diwujudkan apabila terdapat kejelasan baik terhadap objek

¹⁹ Eliana et al, "Legalitas Kepemilikan Tanah", *Bhakti Hukum Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 1, No. 1, (2022), hal. 115.

²⁰ Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertipikat Tanah & Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014, hal. 75.

²² Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tanah maupun terhadap subjek hukum yang terlibat dalam peralihan hak termasuk kejelasan identitas para pihak yang melakukan perbuatan hukum.²³

Menurut penulis, kejelasan identitas para pihak merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari tujuan pendaftaran tanah untuk mewujudkan kepastian hukum. Identitas para pihak digunakan sebagai dasar bagi negara untuk menentukan dan mengakui secara resmi siapa yang sah sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan adanya identitas yang lengkap dan jelas negara dapat memastikan bahwa peralihan hak dilakukan oleh pihak yang berwenang dan kepada pihak yang berhak, sehingga hasil pendaftaran tanah memiliki kekuatan hukum dan mampu memberikan perlindungan kepada pemegang hak.

B. Identitas Para Pihak sebagai Unsur Kepastian Subjek Hukum

Menurut Samun Ismaya, dikutip melalui Rahmad Ramadhani subjek hukum pada dasarnya merupakan pihak yang memiliki dan dapat menjalankan hak. Perbuatan hukum dalam pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah bukanlah sekadar kegiatan administratif semata, melainkan suatu peristiwa hukum yang penting karena berkaitan langsung dengan hak keperdataan seseorang. Proses tersebut menentukan pengakuan dan perlindungan secara hukum atas hak yang dimiliki. Perbuatan hukum di bidang pertanahan merupakan bagian dari ranah hukum perdata karena berkaitan langsung dengan hak keperdataan pemegang hak atas tanah. Oleh sebab itu, pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut harus memiliki kecakapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 BW yang menyatakan bahwa pada prinsipnya setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Ketentuan tersebut dipertegas dalam Pasal 1330 BW yang menyebutkan bahwa orang yang belum dewasa, berada di bawah pengampuan, atau yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, tidak dapat membuat perjanjian secara sah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa kecakapan hukum merupakan syarat yang sangat penting

²³ Dewi Rachmawati, “Kepastian Hukum Terhadap Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 6, No. 6, (2021), hal. 2705.

dalam setiap perbuatan hukum, termasuk dalam peralihan hak atas tanah. Hal ini karena hanya pihak yang memiliki kecakapan hukum yang dapat secara sah melakukan peralihan hak maupun menerima hak tersebut, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan memiliki keabsahan dan kekuatan hukum.

Selanjutnya, Pasal 330 BW menentukan bahwa seseorang dianggap belum dewasa apabila belum berusia 21 tahun dan belum pernah menikah. Sehingga, dalam proses peralihan hak atas tanah pihak yang terlibat harus memenuhi syarat kecakapan hukum. Hal ini dapat dibuktikan melalui identitas diri, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), akta kelahiran, dan/atau Kartu Keluarga (KK) yang menjadi bagian dari data yuridis. Identitas tersebut digunakan untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan perbuatan hukum telah memenuhi ketentuan mengenai kedewasaan sebagaimana diatur dalam hukum perdata, maka perbuatan hukum yang dilakukan dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Pemeriksaan terhadap identitas serta kecakapan para pihak menjadi hal yang penting untuk mencegah timbulnya cacat hukum yang dapat berakibat pada batal atau dapat dibatalkannya peralihan hak di kemudian hari terutama apabila data yuridis yang diajukan tidak lengkap atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah perlu dipastikan bahwa para pihak yang terlibat telah memenuhi syarat kecakapan hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 jo. 1330 BW. Selain itu, dalam sistem pendaftaran tanah data yuridis yang didaftarkan memuat informasi mengenai subjek hak dan dasar perolehan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan ketentuan tersebut, identitas para pihak memegang peranan penting dalam menjamin kepastian hukum mengenai siapa subjek hukum dalam proses peralihan hak atas tanah.

Identitas tidak hanya menunjukkan pihak yang melakukan perbuatan hukum, tetapi juga digunakan untuk memastikan kecakapan hukum serta kewenangan pihak tersebut dalam mengalihkan maupun menerima hak. Apabila identitas para pihak tidak

jelas Kantor Pertanahan tidak dapat memastikan keabsahan subjek hukum yang terlibat, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, pemeriksaan dan verifikasi identitas merupakan bagian penting dalam proses pendaftaran peralihan hak untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang sah.

Menurut penulis, berdasarkan ketentuan tersebut, identitas para pihak memiliki peranan penting untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan peralihan hak merupakan subjek hukum yang cakap dan berwenang. Melalui identitas resmi, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), atau dokumen lainnya dapat diketahui secara jelas usia, status hukum, serta kewenangan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Pencantuman identitas para pihak tidak hanya sekadar memenuhi persyaratan administratif, tetapi juga berfungsi untuk memastikan bahwa peralihan hak dilakukan oleh pihak yang sah menurut hukum. Sehingga peralihan hak tersebut dapat diakui dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang baru.

Kepastian hukum terhadap pemegang hak tidak cukup hanya ditunjukkan dengan tercantumnya nama seseorang dalam sertifikat. Kepastian tersebut juga bergantung pada apakah pihak yang melakukan peralihan hak benar-benar cakap dan memiliki kewenangan secara hukum. Jika identitas yang digunakan tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya, misalnya pihak tersebut masih di bawah umur atau tidak berhak mengalihkan tanah tersebut, maka data yuridis yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah dapat dianggap mengandung cacat. Dalam situasi seperti itu, meskipun sertifikat tetap memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat sertifikat tersebut tetap dapat digugat dan dimintakan pembatalan apabila terbukti terdapat cacat pada subjek hukumnya. Hal ini menunjukkan bahwa kejelasan identitas bukan sekadar persyaratan administratif, tetapi merupakan syarat penting untuk benar-benar mewujudkan kepastian hukum atas pemegang hak.

C. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan yang strategis dalam menjamin kepastian hukum atas setiap peralihan hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, maupun perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁴ Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) merupakan persyaratan formil yang harus dipenuhi sebagai dasar pencatatan peralihan hak dalam daftar umum pertanahan.

Identitas para pihak merupakan bagian dari data yuridis yang wajib dipenuhi dalam proses peralihan hak atas tanah dan pemeriksaan terhadap identitas tersebut menjadi salah satu kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁵ Dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan kebenaran identitas para pihak dengan meneliti dokumen resmi, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan dokumen pendukung lainnya untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan perbuatan hukum adalah subjek hukum yang sah dan memiliki kewenangan.²⁶

Pemeriksaan identitas ini diperlukan agar akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memenuhi ketentuan hukum dan dapat dijadikan dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dalam praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memeriksa identitas dengan melihat dan mencocokkan dokumen asli milik para pihak, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga

²⁴ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁵ Rizki Amalia et al, "Tanggung Jawab Notaris yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Yuridis*, Vol. 8, No. 1, (2021), hal. 108.

²⁶ Luh Putu Marchiella Andia Risty et al, "Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *e-Journal Komunikasi Yustisia*, Vol. 6, No. 1, (2023), hal. 300.

(KK), serta dokumen pendukung lainnya seperti buku nikah atau akta perkawinan dan surat kuasa apabila perbuatan hukum dilakukan melalui kuasa.²⁷ Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa identitas para pihak benar, para pihak memiliki kecakapan hukum, serta berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Verifikasi identitas oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya merupakan persyaratan administratif, tetapi juga berperan penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya bertugas membuat akta, tetapi juga berperan memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah benar-benar merupakan subjek hukum yang sah. Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada prinsipnya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu penjual dan pembeli.²⁸ Dalam hal para pihak tidak dapat hadir secara langsung, kehadiran tersebut dapat diwakili oleh pihak lain berdasarkan pemberian kuasa yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian kuasa bagi pihak penjual harus dituangkan dalam bentuk akta notaris, sedangkan pemberian kuasa bagi pihak pembeli dapat diberikan dengan akta di bawah tangan.²⁹ Hal ini diperlukan untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah secara hukum serta memberikan kepastian bahwa peralihan hak benar-benar dilakukan oleh pihak yang berwenang dan berkepentingan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga (KK), surat nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

²⁷ Nugroho, *Loc. Cit*

²⁸ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1, (2017), hal. 14.

²⁹ *Ibid*

pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah fotokopi kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK) dan surat nikah.³⁰

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Para saksi tersebut berperan memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, kelengkapan dan keberadaan dokumen-dokumen yang diperlihatkan dalam proses pembuatan akta, serta telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan oleh para pihak.³¹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban membacakan Akta Jual Beli (AJB) kepada para pihak yang bersangkutan, yaitu penjual, pembeli, serta memberikan penjelasan mengenai isi dan tujuan pembuatan akta termasuk tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Keberadaan saksi dalam pembuatan akta bertujuan untuk memastikan dan memperkuat keabsahan akta, serta menjamin bahwa perbuatan hukum tersebut benar-benar dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan.³² Dengan adanya saksi, kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi lebih kuat sebagai alat bukti yang sah, maka dapat memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang terjadi. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disusun dalam dua lembar asli dengan ketentuan satu lembar disimpan sebagai arsip di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan satu lembar lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Adapun kepada para pihak yang bersangkutan diberikan salinan akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut.³³

³⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hal. 30.

³¹ Fredrik Mayore Saranaung, *Op. Cit.*

³² Muhammad Resky Dirgananda et al, "Kedudukan Saksi dalam Pembuatan Akta Notaris", *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 10, No. 4, (2023), hal. 338.

³³ Fauziah Aprilia Nusi, "Kajian Yuridis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960", *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 9, (2018), hal. 116.

Menurut penulis, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya sebatas menyusun dan membuat akta secara administratif, tetapi juga memiliki tanggung jawab penting dalam meminimalkan kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak teliti dalam memeriksa dan mencocokkan identitas para pihak, maka akta yang dibuat berpotensi mengandung cacat hukum dan dapat menjadi dasar untuk diajukan gugatan pembatalan. Dalam hal ini, meskipun akta tersebut merupakan akta otentik kekuatan pembuktiannya tetap dapat dipersoalkan apabila terbukti terdapat ketidaksesuaian antara identitas yang dicantumkan dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Oleh karena itu, ketelitian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memverifikasi identitas para pihak merupakan bagian yang sangat penting dalam menjaga keabsahan peralihan hak dan mewujudkan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

D. Perwujudan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Baru

Kepastian hukum bagi pemegang hak baru merupakan konsekuensi yuridis yang harus terwujud setelah proses peralihan dan balik nama sertifikat dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah identitas para pihak diperiksa dan dinyatakan benar serta data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan, maka perubahan nama pemegang hak dicatat dalam buku tanah dan dicantumkan dalam sertifikat. Kekuatan pembuktian sertifikat menunjukkan bahwa negara telah memberikan pengakuan sekaligus perlindungan hukum kepada pemegang hak yang baru. Hal ini dikarenakan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat telah melalui proses pemeriksaan dan verifikasi oleh pejabat yang berwenang, termasuk pengecekan terhadap identitas para pihak sebagai subjek hukum.

Pencatatan peralihan hak dan penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru merupakan bentuk pengesahan secara hukum oleh negara atas peralihan hak tersebut, sehingga pemegang hak yang baru memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum tersebut tercermin karena sertifikat mencantumkan secara jelas siapa pemegang hak sebagai subjek hukum, objek tanah yang menjadi haknya, serta dasar perolehan hak tersebut. Kejelasan identitas

pemegang hak dalam sertipikat memudahkan pemegang hak untuk membuktikan kepemilikannya secara sah apabila terjadi sengketa, sekaligus memberikan perlindungan hukum dari kemungkinan adanya klaim oleh pihak lain. Proses pemeriksaan dan verifikasi identitas para pihak dalam peralihan hak menjadi tahapan yang sangat penting untuk memastikan bahwa sertipikat diterbitkan atas nama pihak yang benar dan sah secara hukum.

Jika dilihat dari teori kepastian hukum Gustav Radbruch, kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, prosedur yang tertib, dan subjek hukum yang dapat dipastikan. Hal ini tampak dalam proses pendaftaran tanah, di mana identitas para pihak memastikan siapa subjek hukumnya, prosedur pendaftaran menjamin keteraturan administrasi, dan sertipikat menjadi bukti resmi pengakuan negara atas hak tersebut. Oleh karena itu, pemenuhan identitas para pihak tidak hanya sekadar syarat administratif, tetapi merupakan dasar penting untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak yang baru. Berdasarkan hal tersebut, dapat dipahami bahwa kejelasan identitas para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak yang baru. Identitas yang jelas memungkinkan proses pendaftaran dan pencatatan peralihan hak dilakukan secara sah sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga sertipikat yang diterbitkan dapat memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta pengakuan dari negara atas hak tersebut. Identitas para pihak merupakan unsur yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Menurut penulis, berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila terdapat aturan yang jelas, prosedur yang teratur, serta subjek hukum yang dapat ditentukan secara pasti. Ketiga unsur tersebut dapat dilihat dalam sistem pendaftaran tanah, terutama dalam proses peralihan hak melalui balik nama sertipikat. Kejelasan aturan terlihat dari adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur kewajiban pendaftaran peralihan hak dan kelengkapan data yuridis, termasuk identitas para pihak. Prosedur yang teratur tampak dari tahapan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) hingga proses pencatatan di Kantor Pertanahan. Selain itu, kepastian mengenai subjek hukum diwujudkan melalui pencantuman identitas para pihak karena identitas tersebut menjadi dasar bagi negara untuk menentukan secara resmi siapa yang diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Apabila identitas para pihak tidak dicantumkan secara jelas, maka unsur kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch tidak dapat terpenuhi. Hal ini karena negara tidak dapat memastikan secara pasti siapa subjek hukum yang berhak atas tanah tersebut.

3. KESIMPULAN

Kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan identitas para pihak pada proses balik nama sertifikat hak milik dapat tercapai apabila identitas para pihak dipenuhi secara lengkap dan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Identitas tersebut merupakan bagian dari data yuridis yang menjadi dasar bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) serta menjadi persyaratan administratif dalam pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Apabila identitas para pihak tidak jelas atau tidak lengkap, maka proses balik nama tidak dapat dilakukan dan pemegang hak yang baru belum memperoleh kepastian hukum atas tanah tersebut.

4. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Kencana, 2016.

Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006

Sigit S. Nugroho, et.al, *Hukum Agraria Indonesia*, Pusataka Iltizam, Solo, 2017

Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertipikat Tanah & Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, (2014)

Artikel Jurnal

Ana Silviana et al, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”, *Law Development*, Vol. 3, No. 2, (2020)

Dewi Rachmawati, “Kepastian Hukum Terhadap Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 6, No. 6, (2021)

Eliana et al, “Legalitas Kepemilikan Tanah”, *Bhakti Hukum Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 1, No. 1, (2022)

Fauziah Aprilia Nusi, “Kajian Yuridis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 9, (2018)

Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1, (2017)

Johan Rongalaha dan James Y. Palenewen, “Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura atas Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum”, *Jurnal Ius Publicum*, Vol. 3, No. 1 (2022),

Natalia Solikin, “Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 5, (2018)

Nyoman Gede Remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum”, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, (2014)

Mario Julyano dan Aditya Y. Sulistyawan, “Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Kontruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 1, (2019)

Muhammad Resky Dirgananda et al, “Kedudukan Saksi dalam Pembuatan Akta Notaris”, *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 10, No. 4, (2023)

Raihana Manila Azzahra dan Sri Wahyu Handayani, “Kedudukan Pendaftaran Tanah dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah”, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, No. 5, (2025)

Rizki Amalia et al, “Tanggung Jawab Notaris yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Yuridis*, Vol. 8, No. 1, (2021),

Roza Nola, “Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah”, *Journal EKP*, Vol 13, No. 3 (2015)

Luh Putu Marchiella Andia Risty et al, “Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *e-Journal Komunikasi Yustisia*, Vol. 6, No. 1, (2023)

Skripsi

Malik, Abdul. “Analisis Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Hubungannya dengan Peralihan Hak Atas Tanah Belum Sertipikat”. Universitas Tanjungpura, 2016.

Yasin, Ahnaf Muhammad. “Peranan Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli Proses Balik Nama Sertifikat”. Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Republik. *Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*.

Indonesia, Republik. *Peraturan Menteri tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021.

Indonesia, Republik. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Indonesia, Republik. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Pasal 33 ayat (3).

Indonesia, Republik. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.