

BAB III

PROSES TERJADINYA JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIFIKAT DAN YANG TIDAK BERSERTIFIKAT

3.1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang menduduki peringkat utama dari segi frekuensinya, karena seringnya praktek perbuatan hukum ini dilakukan di masyarakat. Mengingat akan hal ini, sebaiknya masyarakat dapat memahami konsep jual beli tanah, baik mengenai aspek materiil perjanjiannya, maupun aspek prosedural jual belinya.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah banyak mengakibatkan terjadinya konflik-konflik berkepanjangan, terjadinya sengketa disebabkan karena para pihak tidak memperhatikan segi-segi keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah, atau dapat pula perjanjian jual beli sudah memenuhi syarat materiilnya tapi tidak dilakukan balik nama. Hal-hal semacam ini mengakibatkan kurang terjaminnya kepastian hukum bagi si penjual tanah.

Kasus yang juga sering terjadi dalam masyarakat adalah penguasaan tanah tanpa hak. Banyak kasus yang terjadi semacam ini, diakibatkan masyarakat kurang memperhatikan asas-asas penguasaan dan pemilikan tanah yang benar, juga karena kurang telitinya mereka dalam menyelidiki siapa pemilik tanah yang sesungguhnya.

Keadaan yang terjadi dalam masyarakat yang menimbulkan berbagai konflik dan tidak berjalannya peraturan perundang-undangan secara benar disana sini, tampaknya timbul akibat adanya suatu kesengajaan dalam masyarakat itu sendiri. Beberapa faktor penyebab terjadinya kesenjangan ini dapat berasal dari para pejabat pelaksana, dapat pula disebabkan dari kurang sadarnya masyarakat itu sendiri terhadap hukum yang berlaku.

3.1.1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas maka harga jual beli terus ditetapkan oleh kedua belah pihak atau bisa diserahkan kepada pihak ketiga dan jika pihak ketiga tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidak terjadi suatu jual beli. Mengenai biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya.

Dalam hal-hal ini, baik jika yang dijual suatu benda tertentu, maupun jika penjualan itu mengenai pekarangan-pekarangan yang terbatas dan terpisah satu sama lain, atau jika penjualan mengenai benda baik yang dari semula disebutkan ukurannya maupun yang tidak disertai

keterangan tentang ukurannya, maka penyebutan ukuran itu tidak memberikan alasan bagi si penjual untuk menambah harga untuk apabila ternyata melebihi ukuran.

Begitu pula tidak memberikan alasan bagi si pembeli untuk mengurangi harga untuk kekurangannya, selain apabila selisih antara ukuran yang sebenarnya dan ukuran yang dinyatakan dalam perjanjian berjumlah seperdua puluh lebih atau seperdua puluh kurang dihitung menurut harga seluruhnya dari benda-benda yang dijual. Kecuali jika dijanjikan sebaliknya, jika ada alasan untuk menaikkan harga untuk selebihnya dari ukuran maka si pembeli boleh memilih apakah ia akan meniadakan pembelian atau membayar harga yang telah dinaikkan dan demikian itu dengan pembayaran bunga dalam halnya ia telah memegang bendanya tak bergerak.

Pihak pembeli berhak meniadakan pembelian, maka penjual wajib mengembalikan harga barang, jika itu telah diterimanya juga mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan.

Tuntutan untuk diberikan penambahan uang harga dari pihak si penjual dan untuk diberikan pengurangan uang harga atau pembatalan pembelian dari pihak si pembeli harus dimajukan dalam waktu satu tahun terhitung mulai dari dilakukannya penyerahan, jika tidak maka tuntutan-tuntutan itu akan gugur.

3.1.2. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960 membawa hukum tanah kita kepada suatu unifikasi hukum tanah nasional dan meninggalkan masalah dualisme hukum yang sebelumnya berlaku.

Mengingat pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria didasarkan kepada hukum asli golongan rakyat Indonesia, maka konsepsi-konsepsi, asas-asas maupun lembaga hukum adat yang sifatnya mendasar dan sudah disesuaikan dengan kebutuhan jaman, digunakan sebagai sumber penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria. Hubungan fungsional yang tampak antara Undang-Undang Pokok Agraria dengan hukum adat ini juga berpengaruh pada peralihan hak atas tanah dengan perjanjian jual beli sangat kental unsur hukumnya.

Di dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Yang dimaksud ialah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuat dengan akte Pejabat Pembuat Atas Tanah menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Mengingat aturan yang terdapat di dalam hukum adat, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikatakan sebagai manifestasi unsur-unsur perjanjian, pembayaran dan penyerahan hak kebendaan seperti pada unsur hukum adat.¹

Dengan dibuatnya perjanjian jual beli dengan akte Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka peralihan hak atas tanah berlangsung seketika, sebagai perjanjian jual beli yang sah. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hukum tanah yang dibuat sebagaimana penyempurnaan hukum-hukum tanah yang sebesar-besarnya yang tidak pernah diperoleh rakyat asli Indonesia pada saat Undang-Undang Pokok Agraria belum berlaku. Jaminan kepastian hukum ini diberikan dengan memasukkan lembaga pendaftaran tanah di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang diambil dari unsur asing.

Tahapan pendaftaran tanah ini menjadi tahapan tersendiri yang dilakukan setelah tahapan penyerahan hak kebendaan dengan akte Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran akta jual beli tanah di Kantor Pendaftaran Tanah hanya mungkin dilakukan bila ada bukti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang,

¹ Ibid, hal 54

sebagaimana ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan melangsungkan pendaftaran tanah tersebut setelah semua persyaratan jual beli dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemindahan hak atas tanah pertanian, termasuk pemindahan hak yang disyaratkan untuk memperoleh ijin instansi atau pejabat yang berwenang dalam memberikan ijin pemindahan hak milik adalah Bupati atau Walikota.

Apabila ijin pemindahan hak ditolak maka perjanjian jual beli menjadi batal demi hukum. Tentu saja jual beli batal bukan karena penolakan ijin semata, tetapi karena peralihan haknya kepada pembeli tidak dicatat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam buku tanah dan sertifikat. Kemungkinan tentang hal ini sudah diatur dengan pemberian klausula pasal 3 formulir akta jual beli dimana penjual memberi kuasa kepada pembeli untuk menjual tanah itu.

Sahnya jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya adalah apabila jual beli tersebut dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan para pihak akan mengakibatkan beralihnya hak dari penjual kepada pembeli. Tujuan

kedua belah pihak tercapai pada saat itu dan sebagai bukti hal itu telah adanya akte jual beli tersebut.

Pendaftaran jual beli yang kemudian dilakukan untuk mencatatkan peralihan haknya, bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak. Hal tersebut tidak lain adalah untuk memperkuat daya pembuktiannya, yaitu dengan tercatatnya hak yang didapatkan pembeli dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas tanah.

3.2. Hak dan Kewajiban Pembeli Atas Tanah

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha sebagian besar yang bersifat agraris, sehingga tanah merupakan tumpuhan harapan bagi rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya.

Bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 dari segi pembangunan hukum patut dibanggakan karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan produk hukum adat Nasional. Dan dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria telah terjadi perombakan-perombakan fundamental di dalam hukum agraria. Perombakan hukum tersebut bakunya berlaku kesatuan unifikasi hukum yang berarti bahwa hanya berlaku satu perangkat hukum

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia berlaku hukum tanah barat yang bersumber pada hukum barat dan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat di samping itu juga berlakunya keberagaman hak, yaitu hak-hak yang diatur dalam Undang-

Undang Pokok Agraria, karena tidak ada dibedakan tanah dengan hak barat atau tanah dengan hak adat.

Jual beli tanah yang pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan (jual beli) hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa penjual kepada pembeli tanah, sehingga terjadi hubungan timbal balik yang berupa hak dan kewajiban antar penjual dan pembeli tanah. Dengan demikian pembeli atas tanah mempunyai hak dan kewajiban yang masing-masing akan dijabarkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan unifikasi hukum.

3.2.1 Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan adanya perjanjian timbal balik antara kedua belah pihak sehingga melahirkan hak dan kewajiban pembeli atas tanah, dan dalam perjanjian jual beli tanah pembeli berkewajiban untuk:

- a. Membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.
- b. Pembeli diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan membeli hasil atau lain pendapatan.

- c. Jika pembeli dalam penguasaannya diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biaya segala gangguan.
- d. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dimana pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya". Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan itu harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menuntut keadaan atas permintaan

si penggugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Sedangkan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Di samping dari hal-hal tersebut di atas yang merupakan kewajiban pembeli atas tanah, perlu diperhatikan hak-hak pembeli atas tanah yang antara lain adalah:

- a. Pembeli berhak menerima penyerahan barangnya/pemindahan barang yang telah dijual kepada kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.

Biaya penyerahan dipikul oleh penjual sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya. Penyerahan dilakukan di tempat dimanabarang yang terjual berada pada waktu penjualan jika tentang itu tidak telah diadakan persetujuan lain. Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya jika pembeli belum membayar harganya, sedangkan penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.

Jika penyerahan karena kelalaian penjual tidak dapat dilaksanakan, maka pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Barang yang diterima dalam keadaan dimanabarang itu berada pada waktu penjualan dan sejak waktu itu segala hasil menjadi kepunyaan si pembeli seutuhnya. Sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian.
- c. Jika penjualan sebuah benda tidak bergerak terjadi dengan penyebutan luasnya atau isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya, maka pembeli berhak menerima jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan dan jika ia tak mampu melakukan atau si pembeli tidak menuntutnya, maka si penjual harus bersedia menerima suatu pengurangan harga menurut imbangan, dan sebaliknya jika bendanya tak bergerak ada lebih luas daripada apa yang dinyatakan dalam perjanjian, maka si pembeli dapat memilih apakah ia akan menambah harganya menurut imbangan atau apakah ia akan meniadakan pembelian, demikian itu jikalau kelebihanannya ada seperduapuluh dari luasnya yang dinyatakan dalam perjanjian.²

3.2.2. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

² Edy Ruchyat, 2007, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung, hal 76

Hukum Agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan Revolusi Nasional sekarang ini.

Sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu Hukum Agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan dari dan yang didasarkan atas Hukum Barat. Hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa, karena bagi rakyat asli Hukum Agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Sehubungan dengan hal itu maka perlu adanya Hukum Agraria baru yang nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum Agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria, lain dari itu hukum Agraria

Nasional harus mewujudkan penjelmaan daripada asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa.

Berhubung dengan segala sesuatu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun dalam bentuk undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun undang-undang itu formil tiada bedanya dengan undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria.

Mengingat pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria didasarkan kepada hukum asli golongan rakyat Indonesia, maka hak dan kewajiban pembeli menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah pembeli berkewajiban membayar lunas sesuai dengan yang disepakati antara kedua belah pihak dan juga pembeli berhak untuk menerima tanah beserta sertifikat asli/balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila kalau sudah bersertifikat, dan jika belum bersertifikat maka pembeli berhak menerima tanah beserta surat-surat yang menguatkan tanah

tersebut dan segera pembeli mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat.

3.3. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Bersertifikat dan yang Tidak Bersertifikat

Jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai unifikasi hukum tanah nasional telah memberikan pengaturan masalah peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah. Peraturan itu ditetapkan pada pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan yang telah terbentuk dengan aturan-aturan yang diupayakan menuju terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia sedemikian rupa tersebut kadang kala masih saja berbenturan dengan praktek-praktek yang terjadi di lapangan dan menimbulkan terjadinya berbagai konflik tentang tanah.

Sebagaimana yang kita ketahui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pelaksanaan yang juga mengatur masalah jual beli tanah. di dalam pasal

³ Ibid, 65

19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dinyatakan bahwa perbuatan jual beli itu harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta otentik menurut Pasal 1968 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga akta jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu.

3.4. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Bersertifikat

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan mencatat peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat, apabila izin pemindahan haknya diperoleh. Pendaftaran jual beli itu meliputi pencatatan nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah yang ada di Kantor Pendaftaran Tanah dan disertifikat hak atas tanah yang dijual, dengan mencatat dalam kedua dokumen itu dilakukan dengan menuliskan tanggal dan nomor akta serta nama Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuatnya.

Pemilikan sertifikat tanah ini penting sekali karena sertifikat ini merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan terhadap haknya atas tanah. Dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 antara lain diatur bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah yang asli, surat ukur yang dijahit menjadi satu dengan

sampul yang bentuknya telah diatur berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan pula.

Setiap sertifikat hanya berlaku bagi satu bidang tanah karena setiap buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah, serta setiap surat ukur pada prinsipnya hanya memuat lukisan atau gambaran dalam bidang tanah yang dimaksud dalam buku tanah. akan tetapi karena setiap surat ukur harus memuat keterangan lain-lain seperti tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang dianggap penting, harus memuat pula nomor dan tahun surat ukur, uraian tentang letak tanah, keadaan tanah, luas tanah serta orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.

Keabsahan perjanjian jual beli dinilai dari beberapa hal adalah sebagai berikut:

a. Pasal 1868 jo pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

b. Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem pendaftaran negatif pasal 19 ayat (2) huruf c jo pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dimanapendaftaran bukan atas tanah termasuk dalam jual beli.

c. Pendaftaran jual beli bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.

d. Pembeli dalam perjanjian jual beli tersebut telah melaksanakan perjanjian sesuai dengan aturan sahnya suatu perjanjian dan telah pula melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Ia telah melaksanakan perjanjian jual beli sesuai aturan yang berlaku dan telah memenuhi syarat materiil perjanjian jual beli tanah, baik mengenai kewenangan penjual dan pembeli maupun mengenai tanahnya.⁴

Berlandaskan hal-hal tersebut di atas maka akibat hukum yang terjadi dalam hal ini adalah :

- a. Akta jual beli yang disahkan oleh Camat ex officio sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan berkekuatan hukum.
- b. Keabsahan perjanjian tersebut menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- c. Pembeli berhak sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut.

Penyerahan sertifikat dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah kepada pihak yang namanya telah tercatat sebagai pemilik yang baru (pembeli) atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

3.1.1. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat

Pendaftaran jual beli ke Kantor Pendaftaran Tanah menurut pendapat beberapa doktrin dan yurisprudensi yang ada memang bukan

⁴ Ibid, hal 34

merupakan syarat sah dari perjanjian jual beli tanah, namun demikian dengan mengingat tujuan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka seharusnya pendaftaran tanah merupakan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan dalam perjanjian jual beli tanah terutama dengan mengingat bahwa pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum dan kepastian hak mengenai tanahnya akan memberikan perlindungan bagi kepentingan pihak pembeli.

Pemilikan sertifikat tanah sangat penting sekali, mengingat semakin banyaknya jumlah penduduk yang lambat laun memerlukan juga keperluan yang ada kaitannya dengan pertanahan, sedangkan tanah tidak bertambah sehingga hal ini berakibat semakin sulitnya untuk memperoleh tanah karena harga tanah menjadi mahal.

Mungkin hal inilah yang akan menyebabkan sering terjadinya sengkete-sengketa mengenai tanah ini, maka akibat persoalan tersebut mengakibatkan pemilik tanah tidak menjadi tenang karena khawatir tanahnya akan diganggu pihak-pihak lain.

Oleh karena itu kepemilikan sertifikat sangat penting sekali karena sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan haknya atas tanah, maka kepada pemilik tanah diharapkan agar segera mengurus pembuatan sertifikat, karena pengolahan/pembuatan sertifikat itu tata caranya sangat mudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan pembuatan sertifikat tersebut tujuannya agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan oleh pemilik tanah.

3.5 Perjanjian Jual Beli Tanah tanpa Adanya Balik Nama

Perjanjian jual beli tanah diatur dengan Undang-Undang Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960 beserta peraturan pelaksana yang mengikutinya. Undang-Undang Pokok Agraria diarahkan pada pembentukan hukum yang lebih menjamin kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Masalah yang timbul di masyarakat dalam praktek perbuatan hukum jual beli di masyarakat adalah bahwa di dalam kenyataannya masyarakat tidak seluruhnya melaksanakan aturan-aturan yang telah ditetapkan demi terjaminnya kepastian hukum tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai aturan hukum dibidang pertanahan memang memerlukan waktu untuk dapat diterima, dipahami dan disadari oleh seluruh masyarakatnya sebagai suatu proses. Aturan yang dikenal sebagai konsep-konsep asas serta lembaga hukum adat masyarakat kita yang terdiri dari bermacam-macam suku bangsa kadang kala membawa persoalan tersendiri bagi pelaksanaan hukum nasional.

Hal ini disebabkan karena suatu masyarakat adat sulit dipisahkan dari hukum adat istiadatnya yang telah dikenal selama bertahun-tahun dan telah berlangsung turun temurun. Menerima suatu hukum yang baru dikenal akan memerlukan waktu, bukan saja untuk mengenalnya tetapi juga yang lebih penting untuk memahami dan menjadikannya sebagai kesadaran hukum bagi masyarakat itu sendiri.

Undang-Undang Pokok Agraria memang mengambil unsur-unsur hukum adat sebagai dasar penyusunannya, tetapi di dalam

pembentukannya Undang-Undang Pokok Agraria juga memasukkan unsur asing antara lain adalah lembaga Pendaftaran Tanah. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan memasukkan lembaga ini tentunya agar didapat penyempurnaan hukum pertanahan nasional dalam suasana yang lebih sesuai dan dapat lebih menjamin segi kepastian hukumnya.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu masalah yang tampaknya memang masih sulit dipraktekkan di kalangan masyarakat kita. Hal ini karena di dalam hukum adat sendiri tidak dikenal lembaga pendaftaran tanah. Data yang ada di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa selama berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam kurun waktu lebih dari 35 tahun, ternyata pendaftaran tanah tersebut belum memberi hasil yang memuaskan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diperintahkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan-peraturan tersebut pada intinya menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan pemerintah yang diadakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Namun demikian perlu ditegaskan sampai sejauh manakah kekuatan pembuktian dari sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat itu. Pengaturan dan penegasan mengenai hal ini belum ada namun kita dapat menafsirkan

maksud yang terkandung dalam pendaftaran tanah itu sendiri dari peraturan perundangan yang ada.

Pendaftaran tanah menggunakan sistem *torrens* yang dimodifikasi yaitu sistem pendaftaran tanah (*registration of title*), dengan sistem publikasi negatif. Sistem *torrens* merupakan sistem pendaftaran hak perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah. Pendaftaran hak ini dapat menciptakan hak atas tanah memindahkan hak atau memberikan hak jaminan atas tanah yang hanya dapat dilangsungkan dengan dibuktikan suatu akta. Tetapi bukan akta yang didaftar melainkan hak yang diberikan serta perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan dengan akta itu.

Sistem *torrens* yang murni dari pendaftaran tanah seharusnya menggunakan sistem publikasi positif, tetapi sistem publikasi yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menggunakan sistem publikasi negatif.⁵

Sistem negatif ini menyatakan bahwa pendaftaran tidak memberikan pembuktian yang mutlak. Sertifikat bukan merupakan satu-satunya alat bukti. Undang-Undang Pokok Agraria hanya menyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa sertifikat merupakan alat bukti dengan daya pembuktian yang kuat. Di dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan bahwa daya pembuktian yang

⁵ Ibid, hal 66

kuat artinya selama tidak berhasil dibuktikan sebaliknya apa yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam penyelesaian sengketa di muka Pengadilan.

Kesenjangan yang timbul antara *das sollen* yang bertumpu pada peraturan perundangan yang berlaku, dengan *das sein* yang melihat kenyataan di masyarakat, membawa akibat bahwa masyarakat seringkali membuat perjanjian jual beli tanah cukup di depan pejabat yang berwenang bahkan ada pula yang menggunakan perjanjian di bawah tangan.

Masalah-masalah yang timbul semacam ini menimbulkan penegasan tentang batas keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah. Keabsahan perjanjian jual beli tanah itu perlu ditegaskan karena selama ini keadaan hukum yang mengatur mengenai hal ini tampak belum jelas dan belum ada persepsi dan tafsir yang sama. Putusan-putusan lembaga yudikatif yang ada kadang-kadang malah membingungkan hingga sesungguhnya tampak belum jelas kepastian hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur masalah pemindahtanganan tanah termasuk jual beli untuk dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun beberapa sarjana dan sejumlah yurisprudensi memberikan argumen bahwa jual beli tanah adalah sah

walaupun tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asal memenuhi syarat materiilnya.⁶

Bahwa suatu jual beli tanah yang tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi kalau syarat-syarat materiilnya (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya) dipenuhi adalah sah artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli. Namun demikian jika kita melihat bentuk dan aturannya yang belum memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku tentunya perjanjian semacam ini akan membawa banyak kesulitan bagi pembeli.

Hal ini disebabkan perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian sesempurna akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak mungkin untuk didaftarkan. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa jual beli tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Masalah pendaftaran tanah merupakan tahapan tersendiri dalam perjanjian jual beli tanah setelah terbukanya kemungkinan dicatatnya perbuatan hukum atas tanah, menuju tercapainya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya. Pendaftaran jual beli bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan tersebut. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat,

⁶ Harsono, Budi. 2005, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, hal 16.

dalam mana disebut adanya perbuatan hukum itu dan bahwa pemiliknya sekarang ialah si pembeli.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 23 K/Sip/1970 juga menyatakan bahwa dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat kontan sedangkan pendaftaran menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif. Berdasarkan asas yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria sesungguhnya telah terdapat pengertian bahwa Undang-Undang Pokok Agraria mendapatkan sumber penyusunan dari unsur-unsur hukum adat.

Undang-Undang Pokok Agraria telah meninggalkan konsep hukum barat, karena seyogyanya kita memiliki hukum yang lebih sesuai dengan keadaan dan corak masyarakat kita yang bersifat kemasyarakatan dan kekeluargaan berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.

Saat masih digunakan hukum barat, aturan yang terdapat di dalamnya menyebutkan bahwa dengan perjanjian jual beli yang bersifat obligatoir maka pembayaran boleh terjadi seketika, namun penyerahan haknya tidak. Penyerahan hak dilakukan dengan pelaksanaan *yuridis levering* untuk membuat akta pemindahan haknya yang merupakan realisasi pembeli dan penjual.

Pembuatan akta diatur dalam *overschrijvingsordonnantie*, stb. 1834 No. 27 yang menyatakan bahwa pembuatan akta *overschrijvingsambtenaar* merupakan syarat sah pemindahan hak dalam

jual beli. Sementara itu pada pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan bahwa dalam peralihan hak-hak tersebut juga terus didaftarkan dan pendaftarannya merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan haknya.

Pasal-pasal tersebut tidak pernah menyebutkan bahwa pendaftaran merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah, sebab pendaftaran hanyalah untuk memperoleh alat bukti dan memperluas daya kekuatan alat bukti yang sudah ada, baik bagi para pihak maupun bagi pihak ketiga.

Dengan demikian walaupun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan jual beli tanah terdiri dari dua tahapan, tetapi pada tahap pertama jual beli tersebut telah sah berlaku, sehingga telah terjadi penyerahan hak kebendaan. Sedangkan pada tahap kedua yakni pendaftaran tanah hanya merupakan tahap untuk memperoleh alat bukti yang kuat dalam rangka memenuhi segi kepastian hukum mengenai sertifikat (balik nama) bagi pemilik hak baru. Jika untuk mengantisipasi apabila dikemudian hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, pemilik dapat membuktikan sebagai pemilik yang sah dengan menunjukkan sertifikat yang dimilikinya. Karena dalam perkara perdata, alat bukti yang utama adalah alat bukti "surat".

