

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN  
HUKUM ADAT YANG DIJADIKAN DASAR UNTUK  
PENDAFTARAN TANAH  
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
CIBINONG NO.55/Pdt.G/2002/PN.CBN)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**NAMA : DON ARFAN  
NPM : 0706177173**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
Telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : DON ARFAN**

**NPM : 0706177173**

**Tanda tangan :**

**Tanggal : 16 Juli 2009**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : DON ARFAN  
NPM : 0706177173  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : ENNY KOESWARNI, S.H., M.Kn ( ..... )

Penguji : ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H ( ..... )

Penguji : R. ISMALA DEWI, S.H., M.H ( ..... )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini, Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Program Studi Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, adapun sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh Karena itu, saya mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

- 1) Ibu Enny Koeswarni, S.H. M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- 2) Ibu Arikanti Natakusumah, S.H dan ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku dosen penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan masukan kepada penulis;
- 3) Bpk. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku dan Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
- 4) Segenap staff Sekretariat Magister Kenotariatan Fakltas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- 5) Keluarga saya dan sahabat-sahabat saya yang sayangi, ayah saya FAUZI CHOSLA dan ibu saya ANI YARTI, serta kakak-kakak DENNY HANIFA,SH., LINA OCTAVIA,Spd., SRI SUZANA,Spd., DEDDY FAUZAN dan ARFANDI tercinta, yang telah memberikan banyak dukungan material dan moral;

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 16 Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA  
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : DON ARFAN  
NPM : 0706177173  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisa Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN),” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/ format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 16 Juli 2009

Yang menyatakan

( DON ARFAN )

## ABSTRAK

Nama : DON ARFAN  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)

Tesis ini membahas mengenai jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat yang dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah dengan menganalisa suatu putusan pengadilan Negeri Cibinong. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan kualitatif, sehingga penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang kedudukan jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat dalam pandangan hukum positif di Indonesia dan bagaimana perlindungan hukum serta penyelesaian hukum terhadap pemegang hak terakhir yang mengalami kesukaran untuk melakukan pendaftaran tanah akibat jual beli berdasarkan pada hukum adat, dari hasil penelitian disarankan bahwa jual beli hak atas tanah hendaknya dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, dan Kantor Pertanahan berikut PPAT sebagai mitra Kantor Pertanahan selalu memberikan informasi serta melakukan penyuluhan tentang Hukum Tanah Nasional kepada masyarakat setempat agar terciptanya kepastian hukum dan adanya perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Kata Kunci :  
Jual Beli, Hukum Adat, Pendaftaran Tanah.

**ABSTRACT**

Name : DON ARFAN  
Study Program : Master Kenotariatan  
Thesis Title : Sell Buy Land Rights Based on Customary Law to be the primary Registration for Land (Analysis of District Court Decision Against Cibinong No.55/Pdt.G/2002/PN.CBN)

This thesis discusses the sale and purchase of land rights based on customary law which is made the basis for land registration by analyzing a decision of the Court Cibinong. Research using this method of research with a qualitative approach normative, so that this research can provide a snapshot of the sale and purchase is based on customary law in the positive law in Indonesia and how the protection and legal settlement of the last holder of the rights that are difficult to perform the registration of land in order maintenance data. Based on the results of research suggested that the sale and purchase rights to the land should be done before the authorized PPAT and PPAT office land below as a partner of the Land Office land below as a partner of the Land Office should always be to provide information and conduct espionage on national land law to the local community in order to create legal certainty and the protection of the law rights over land.

Keyword :  
sale and purchase, customary law, land registration.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAHUNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB 1 : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Pokok Masalah .....	8
1.3. Metode Penelitian .....	9
1.4. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB 2 : TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI SERTA PENDAFTARANNYA .....</b>	<b>11</b>
2.1. Konsepsi Tentang Hak Atas Tanah .....	11
2.1.1. Hak Atas Tanah .....	11
2.1.1.1 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	13
2.1.1.2 Peralihan Hak Atas Tanah .....	16
2.1.2. Tentang Jual Beli .....	19
2.1.2.1 Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	20
2.1.2.2. Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif .....	28
2.1.3. Tentang Pendaftaran Tanah.....	33
2.2. Posisi Kasus .....	42
2.2.1. Tentang Kasus .....	43
2.2.2. Hasil Putusan .....	45
2.3. Analisa Terhadap Permasalahan Hukum .....	49
2.3.1 Kedudukan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat di Dalam Hukum Positif di Indonesia .....	49
2.3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Sebagai Pemegang Hak Terakhir Apabila Jual Beli Hak Atas Tanah Dilakukan Berdasarkan Hukum Adat .....	55
2.3.3 Penyelesaian Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Yang Dilakukan Berdasarkan Hukum Adat .....	59
<b>BAB 3 : PENUTUP .....</b>	<b>62</b>
3.1. Kesimpulan .....	62
3.2. Saran .....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Keinginan Bangsa Indonesia sebagaimana tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 adalah melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan Bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pembangunan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia saat ini, adalah pembangunan disegala bidang yang meliputi bidang ekonomi, sosial budaya, hukum, politik dan pertahanan keamanan, yang untuk itu diharapkan semua lapisan masyarakat ikut berperan serta dalam pembangunan, demikian juga maka pembangunan dalam bidang hukum di harapkan pula dapat menunjang pembangunan pada sektor-sektor lainnya.

Program yang berlangsung terus dan telah digalakan Pemerintah antara lain adalah program pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang bertujuan untuk mendukung upaya-upaya dalam mewujudkan supremasi hukum terutama penyempurnaan terhadap Peraturan Perundang-Undangan warisan Kolonial dan Hukum Nasional yang sudah tidak sesuai dengan peraturan dan perkembangan di masyarakat, yang sasaran program ini adalah terciptanya harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan yang sesuai dengan aspirasi masyarakat dan kebutuhan pembangunan. Kegiatan pokok yang dilakukan antara lain menyusun Undang-Undang yang mengatur tata cara penyusunan Peraturan Perundang-Undangan yang membuka kemungkinan untuk mengakomodasi aspirasi masyarakat dengan tetap mengakui dan menghargai Hukum Agama dan Hukum Adat.

Peraturan perundang-undangan yang menjadi sasaran untuk dilakukan perubahan adalah undang-undang di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berkaitan dengan masalah pertanahan. Tanah secara hukum memegang peranan kunci bagi kehidupan manusia, baik secara individual/perorangan maupun secara sosial/kemasyarakatan. Peranan kunci, karena tanah dapat menentukan keberadaan dan keberlangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik bagi diri individu maupun implikasinya bagi orang lain.

Konsiderans Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan peranan kunci tanah yaitu bahwa bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan penghakan atas tanah terutama adalah tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Mengingat penting dan strategisnya arti tanah, maka harus ada suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti Negara untuk mengelola dan mengatur keberadaan dan peranan tanah. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 hasil Amandemen Keempat pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Dimana ketentuannya memberikan kekuasaan pada Negara untuk mengatur pemeliharaan dan penggunaan bumi (tanah) dan air dan kekayaan alam yang ada diseluruh wilayah Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Hak menguasai Negara menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang pada Negara untuk tiga hal :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menegenai bumi air dan ruang angkasa.”

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, “ *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya*”, Jakarta: Djambatan, 1997, hlm.218

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Negara berwenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah termasuk hak-hak kepemilikan atas tanah baik yang sudah ada maupun yang belum ada. Negara berwenang untuk melakukan pendaftaran dan menerbitkan surat tanda bukti/sertipikat hak kepemilikan perorangan atau badan (Badan Hukum Indonesia) atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakanya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Undang-Undang”.

Selanjutnya pada ayat (2) ditentukan bahwa:

“ pendaftaran tersebut pada ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. “

Manfaat dilaksanakannya pendaftaran tanah terhadap pemilik tanah adalah untuk memperoleh sertipikat yang dapat dipakai sebagai tanda bukti yang kuat dan untuk menjamin kepastian hukum bagi suatu hak atas tanah. Sedangkan terhadap Pemerintah adalah agar terciptanya pendataan atas bidang-bidang hak atas tanah atau sebagai tertib administrasi pertanahan.

Menurut Budi Harsono, sertipikat atau surat tanda bukti hak tersebut berlaku sebagai alat pembuktian, yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>2</sup> Ketentuan pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) tersebut adalah pendaftaran secara hukum (*rechtkadaster* atau *legal kadaster*). Dalam konteks pendaftaran secara hukum, maka pendaftaran tanah menjadi perintah Undang-Undang kepada Pemerintah untuk membentuk Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, dalam hal ini telah terbentuk Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang

---

<sup>2</sup> Budi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria*, bagian II, Jilid III, Jakarta: Djambatan, 1981.

Pendaftaran Tanah, kemudian telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendefenisikan Pendaftaran Tanah sebagai berikut :<sup>3</sup>

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah menyangkut dua jenis kegiatan, yaitu : Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data (*data maintenance*). Khusus mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis tanah yang telah didaftar. Ketentuan mengenai wajib daftar ini juga sejalan dengan pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan wajib daftar ini dimaksudkan untuk menerapkan asas mutakhir pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

“pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.”

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan nyata dilapangan, dan supaya masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Menurut pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.”

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan karena menyangkut tentang kepastian hukum atas tanah dan juga menjadi salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan oleh karena itu wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan (pasal 103 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997). Proses pendaftaran tanah yang tidak dilakukan dengan akta otentik, maka akta yang dibuat sehubungan dengan perolehan hak tersebut tidak dapat membuktikan adanya perolehan hak atas tanah. Dengan demikian, ketentuan pendaftaran tanah menghendaki dibuatnya akta otentik untuk setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan perolehan hak.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, perolehan hak atas tanah bisa terjadi karena peralihan hak, salah satunya adalah jual beli. Pada umumnya transaksi jual beli merupakan cara peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan dimasyarakat, yaitu dengan akta otentik dan akta dibawah tangan. Walaupun kedua cara ini umum diterima sebagai cara jual beli yang sah, akan tetapi kedua cara jual beli ini membawa akibat hukum yang berbeda.

Peralihan hak atas tanah yang dimaksud oleh Peraturan Perundang-Undangan adalah peralihan yang memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, pasal 19, junto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan PMNA Nomor 3 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan tersebut diatas menghendaki dipenuhinya ketentuan harus dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT atau Camat yang diangkat sebagai PPAT, dengan demikian peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan akta otentik oleh PPAT sesuai dengan wilayah kerja dimana akta itu dibuat.

Mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli sampai sekarang belum dapat ditafsirkan adanya pengaturan tegas didalam hukum positif kita.

Berdasarkan ketentuan pasal 5 UUPA yang menyebutkan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan Bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan Peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.”

Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersumber pada hukum adat. Hukum adat menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah berpindah karena jual beli bersifat terang dan tunai. Dengan kata lain, jika jual beli hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT maka terhadap jual beli tersebut tetaplah sah, karena sahnya suatu perbuatan materil tidak terkait pada pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 seperti yang telah disebutkan diatas.

Tentang kasus yang berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, yaitu suatu kasus yang dianalisis berdasarkan dari putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang terjadi pada tahun 2002. Bahwa pembeli dalam hal ini Ny. Martina Christy Tugiah (sebagai pembeli atau pemegang hak terakhir) mengalami kesulitan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, hal ini diakibatkan pembeli (pemegang hak terakhir) mengalami kesulitan untuk membuktikan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang tanpa dilakukan dihadapan PPAT.

Kantor Pertanahan setempat sebagai instansi yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah menolak, karena pembeli dianggap tidak membuktikan hak atas tanah yang telah dibelinya. Antara penjual dan pembeli dalam hal ini hanya mendasarkan tindakan jual beli yang dilakukannya berdasar pada hukum kebiasaan setempat atau hukum adat, dimana dengan adanya suatu itkad baik antara penjual dan pembeli dan telah didapatnya kata sepakat juga telah dilakukannya pembayaran atas jual beli tersebut maka jual beli tersebut adalah sah.

Jual beli tanah menurut hukum adat, atau lazim dinamakan “jual lepas” bersifat terang dan tunai. Terang artinya peralihan hak atas tanah dari penjual

kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual.

Mengenai jual beli tanah menurut hukum adat, Budi Harsono berpendapat:

“Dalam hukum adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian hukum adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah”.<sup>4</sup>

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, dibuatlah “surat jual beli tanah” yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, yang fungsinya adalah untuk :

- a. Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku (“terang”);
- b. Mewakili Warga Desa (unsur publisitas).<sup>5</sup>

Mengenai turut sertanya pihak ketiga, yaitu kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, dalam transaksi tanah tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi tersebut.

Mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli dianggap sah apabila memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdata. Jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah diperjanjikan, sehingga jual beli

<sup>4</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op-Cit*, hlm.27-28

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 27-28

dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya, walaupun benda belum diserahkan dan belum dibayar.

Berkaitan dengan adanya permasalahan ataupun hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir (pembeli) untuk melakukan pendaftaran sehingga pembeli harus melakukan upaya-upaya tertentu agar tanah yang dibeli dengan itikad baik tersebut dapat didaftarkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, maka berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut diatas, penulis perlu melakukan penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul:

Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.55/Pdt.G/2002/PN.CBN).

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini dibatasi sesuai dengan judul tesis tersebut diatas, hal ini dimaksudkan agar pembahasan tidak terlalu menyimpang dari materi penulisan. Pokok permasalahan ini berdasarkan pada latar belakang permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat didalam hukum positif di Indonesia ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang hak terakhir apabila jual beli hak atas tanah dilakukan berdasarkan Hukum Adat ?
3. Bagaimanakah penyelesaian hukum yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan pendaftaran tanah apabila jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan Hukum Adat?



### 1.3 Metode Penelitian

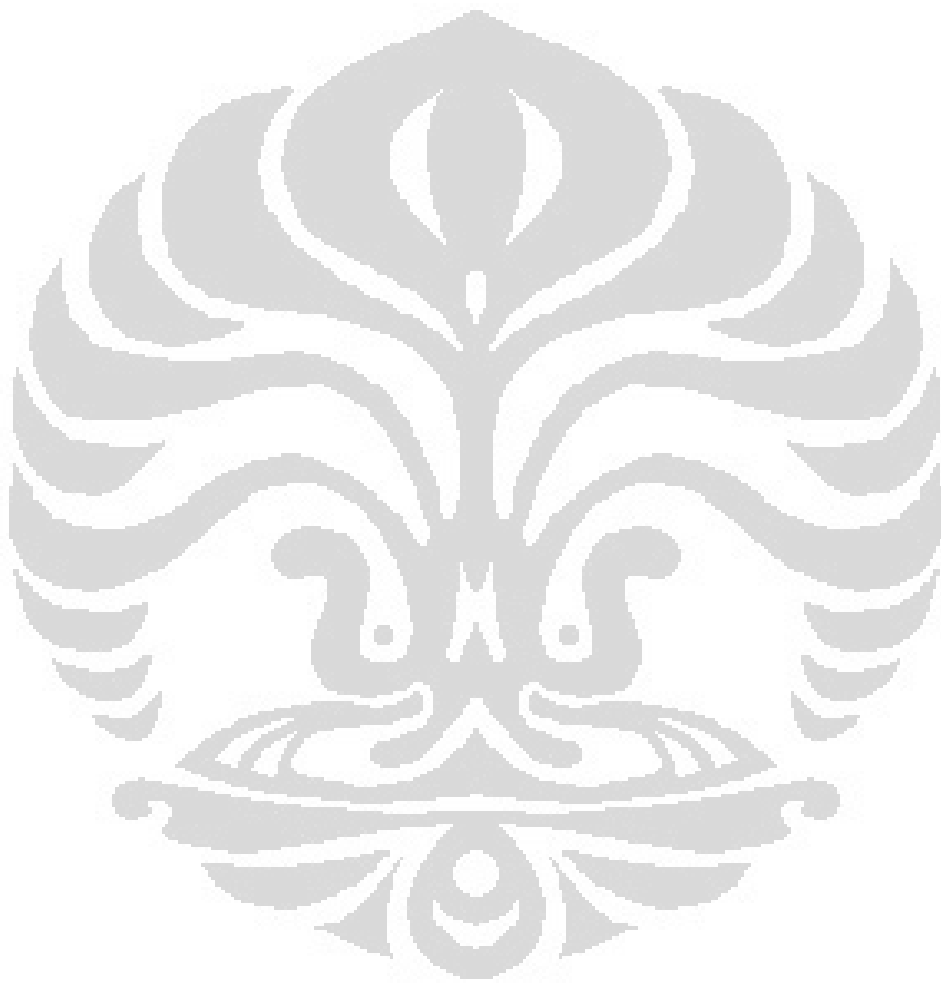
Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif, yang menganalisa sistematika hukum yang meliputi subyek hukum, hak dan kewajiban, perbuatan hukum, hubungan hukum dan obyek hukum, yang dalam hal ini menganalisa suatu perbuatan hukum tentang jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat, sedangkan pihak pembeli dan pihak penjual sebagai subyek hukum dan sebidang tanah hak milik yang menjadi obyek jual belinya. Adanya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat mengakibatkan timbulnya hubungan hukum antara pihak pembeli dengan hak atas tanah sebagai obyek hukum. Dengan adanya hubungan hukum yang melekat antara subyek hukum dan obyek hukum, maka timbulah hak dan kewajiban dari pihak penjual dengan pihak pembeli, oleh sebab itu penelitian ini menitik beratkan pada hubungan hukum antara pihak penjual dengan pembeli yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari pihak penjual dan pihak pembeli.

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Alat pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah studi dokumen yang bertujuan untuk mencari data sekunder. Alat pengumpulan data yang berupa studi dokumen tersebut, meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah, tentang hak-hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah yang digunakan sebagai landasan hukum bagi penelitian ini. Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku dan makalah-makalah yang ada kaitanya dengan jual beli hak atas tanah dan ketentuan-ketentuan tentang hak atas tanah, sehingga dapat mendukung penelitian ini secara teoritis. Sedangkan bahan hukum tertier dalam penelitian ini, yaitu kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum yang digunakan untuk mendapatkan arti dari istilah yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah dan jual beli hak atas tanah serta pendaftaran hak atas tanah.

#### 1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini dibagi dalam tiga Bab, masing-masing Bab dibagi lagi atas beberapa sub bab. Adapun sistematika penulisan ini diuraikan sebagai berikut :

1. **Bab I** : Sebagai bab pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian serta sistematika penulisan.  
Dikemukakan disini tentang tujuan dari supermasi hukum dengan tetap mengakomodasi aspirasi dari masyarakat dan tetap mengakui adanya hukum adat.
2. **Bab II** : Membahas mengenai konsepsi tentang hak atas tanah yaitu tinjauan umum terhadap teori-teori tentang hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, tentang jual beli, tentang pendaftaran tanah, juga membahas kasus dan Putusan dari pengadilan Negeri dan menganalisa terhadap permasalahan hukum tentang kedudukan jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat didalam hukum positif di Indonesia, juga menganalisa tentang perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang hak terakhir dalam jual beli yang dilakukan berdasarkan hukum adat, dan selanjutnya untuk mengetahui penyelesaian hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang hak atas tanah terakhir untuk dapat melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku.
3. **Bab III** : adalah bab penutup, yang bagi penulis mengemukakan kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan-kesimpulan ini merupakan kristalisasi hasil penelitian, sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran penulis.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI SERTA PENDAFTARANNYA

#### 2.1. Konsepsi Tentang Hak Atas Tanah

##### 2.1.1. Hak Atas Tanah

Pengertian “hak atas tanah” menurut Budi Harsono pada dasarnya menunjuk pada penggunaan term “tanah” dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Dalam pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa :

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dalam konteks ini menjadi jelas bahwa “tanah” dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan “hak atas tanah” adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua ukuran panjang dan lebar.<sup>6</sup> Pengertian “hak atas tanah” seperti dikemukakan oleh Budi Harsono tersebut dapat diuraikan lebih lanjut dengan memperdalam makna dari dua term kunci, yaitu “hak” dan “atas tanah”. “hak” (berasal dari bahasa Arab) mempunyai arti bermacam-macam. Benar sungguh ada kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan sebagainya. Sedangkan “hak atas tanah” berarti permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini diartikan ruang”.<sup>7</sup>

Dari pengertian “hak” dan “atas tanah” tersebut, Harun Al Rashyd mengartikan hak atas tanah sebagai wewenang kepada pemegang haknya untuk

---

<sup>6</sup> Budi Harsono, *Op-Cit*, hlm.17

<sup>7</sup> Harun Al Rashyd, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta: Grahalia Indonesia, 1987, hlm.21.

mempergunakan tanah yang bersangkutan sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan bangsa atau kepentingan umum.<sup>8</sup> Kusuma dan kawan-kawan mendefinisikan “hak atas tanah” sebagai berikut :

“Adapun hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang hak atas tanah. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang memilikinya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan”.

Hak atas tanah menjadi dasar bagi penguasaan dan pemilikan tanah, yang prinsip dan ketentuan dasarnya diatur dalam UUPA. Sebelum UUPA diundangkan telah terdapat dualisme dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Menurut Budi Harsono, ada dua sistem hukum tanah yang sama sekali berbeda :

“Sistem pertama disebut dengan hukum tanah barat, peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum tanah barat bersifat capital individualisme. Sistem kedua adalah sistem hukum tanah adat yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum penduduk asli Indonesia. Sistem ini mempunyai ciri khusus yang bersifat kemasyarakatan”.<sup>9</sup>

Hubungan dualisme sistem hukum tanah tersebut dengan hak atas tanah dikemukakan oleh Arie Hutagalung sebagai berikut :

“Dengan adanya dualisme sistem hukum tanah tersebut maka dikenal adanya dua macam hak atas tanah, yaitu hak-hak barat dan hak-hak Indonesia. Hak Indonesia sebagian berasal dari hukum tanah adat dan sebagian adalah hak yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda dan Pemerintah Swapraja khusus untuk orang Indonesia asli dan untuk kelompok Timur Asing”.<sup>10</sup>

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada dasarnya mengakhiri dualisme sistem hukum tanah. Undang-Undang Pokok Agraria menciptakan unifikasi hukum tanah berdasarkan hukum adat, hukum yang hidup dan dianut sebagian besar Rakyat Indonesia.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.21.

<sup>9</sup> Arie Hutagalung, “*Program Retribusi Tanah di Indonesia*”, suatu sarana kearah pemecahan masalah penguasaan dan pemilikan tanah, cet. Ke-I, Jakarta: Rajawali, 1985, hlm.20

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm.21

### 2.1.1.1 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah diklafikasikan oleh Budi Harsono menurut aspek hak penguasaan atas tanah, menurut Budi Harsono, dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional yaitu:

- 1) Hak Bangsa Indonesia, yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik
- 2) Hak menguasai dari Negara, yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
- 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata;
- 4) Hak-Hak Perorangan/Individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
  - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individu yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam pasal 16 dan 53;
  - b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, disebutkan dalam pasal 49;
  - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan, dalam pasal 25,33,39 dan 51.

Dalam konteks UUPA, Hak Bangsa menjadi hubungan hukum yang tertinggi dan terpenuh, yaitu hubungan antara penduduk Indonesia sebagai suatu bangsa dengan semua tanah di wilayahnya yang ada tanpa pengecualian sebagai pemberian Tuhan Yang Maha Esa. Semua hubungan hukum dengan tanah tersebut diperoleh baik secara langsung maupun secara tidak langsung.

Berdasarkan hubungan hukum tersebut, Negara sebagai suatu organisasi tertinggi bangsa berhak untuk menguasai dan mengatur penggunaan seluruh tanah di wilayahnya. Hak Menguasai Negara termasuk menentukan mengatur segala sesuatu yang berakitan dengan tanah baik yang sudah dikuasai secara pribadi maupun yang belum ada yang memilikinya, agar tercapai sebesar-besarnya

kemakmuran rakyat.<sup>11</sup> Di bawah Hak Negara tetap dikenal Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, UUPA dengan tegas mengakui hak ini, tetapi juga menetapkan pembatasan-pembatasan sehubungan dengan eksistensi dan pelaksanaan Hak Ulayat yang harus disesuaikan dengan kepentingan bangsa dan persatuan nasional. Menurut UUPA hak perorangan/individual menempati urutan terbawah dalam hirarki hak-hak penguasaan atas tanah.

Setelah dihapusnya dualisme sistem hukum tanah, maka semua hak, apakah itu didasarkan pada hukum barat maupun hukum adat dikonversi menjadi hak-hak baru berdasarkan pada hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang tercantum dalam UUPA. Dalam diktum kedua batang tubuh UUPA dirumuskan berbagai pasal (1-4) yang mengatur ketentuan konversi hak-hak atas tanah berupa :

- a. *Hak Eigendom*
- b. Hak atas tanah memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud pasal 20 ayat 1 (*agrarisch eigendom*, *andarbeni*, hak atas *druwe* desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijen bezitrecht*, *altijdduren erfpacht*, hak-hak atas bekas tanah partikular, dan hak-hak lain dengan nama apapun).
- c. *Hak erfpacht* untuk perusahaan kebun besar dan pertanian kecil
- d. Pemegang konsensi dan sewa untuk perusahaan kebun besar
- e. Hak postal dan *hak erfpacht* untuk perumahan
- f. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat 1 (*hak vruchtgebruik*, *gebruik*, *grant contoleur*, *bruikleen*, *gengambauntuik*, *anggaduh*, *bengkok*, *lunguh*, *pituwas*, dan hak-hak lain dengan nama apapun).
- g. Hak golongan pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dan tidak tetap.

Menurut pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dan hak-hak atas tanah meliputi juga kewajiban dari pemegangnya. Pemegang hak atas tanah tidak mempunyai hak untuk menggunakan tanahnya sedemikian rupa

---

<sup>11</sup> AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, hlm.132

sehingga baik secara langsung maupun tidak langsung memenuhi kepentingan umum. Ini semua sesuai dengan hukum adat yang berkaitan dengan hubungan antara individu dan masyarakat. Bila kewajiban ini diabaikan, maka Negara berwenang untuk membatalkan haknya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara.

Menurut Arie Hutagalung, UUPA membedakan hak penguasaan tanah menjadi dua kelompok, yaitu hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah.

Hak atas tanah dapat dibagi dalam dua kategori yaitu:

- 1) Semua hak yang diperoleh langsung dari Negara, disebut hak primer, dan;
- 2) Semua yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder.

Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, dimana pemegang haknya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Hak primer (hak atas tanah yang diperoleh langsung dari Negara) terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hak sekunder (hak atas tanah yang berasal dari pemegang hak lain berdasarkan pada perjanjian bersama) terdiri dari hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai, dan hak menumpang. Pasal 53 UUPA menentukan bahwa hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang, hak sewa, dan hak gadai, dan hak gadai tanah pertanian akan dihapuskan. Ini merupakan pelaksanaan asas-asas yang tercantum pada pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa tanah pertanian harus harus diolah oleh pemiliknya sendiri.



### 2.1.2.1 Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut Hutagalung dan kawan-kawan, yang dimaksud dengan pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.<sup>12</sup> Peralihan hak atas tanah dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan, yaitu :

- 1) Sebagai pemegang hak atas tanah tersedia, dan
- 2) Pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk mengalihkan haknya

Sedangkan tanah-tanah hak yang dapat dialihkan antara lain sebagai berikut :

- (a) Hak Milik
- (b) Hak Guna Usaha
- (c) Hak Guna Bangunan

Hal ini diatur dalam pasal 20, ayat (3), dan Pasal 28 ayat 3 UUPA, bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 43 UUPA menetapkan tentang peralihan Hak Pakai, sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan harus mendapat izin pejabat berwenang (ayat1), sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dan atau diatur dalam perjanjian yang bersangkutan (ayat2).

Dalam konteks ini tanah yang dibicarakan adalah tanah hak yang berstatus tanah Hak Milik. Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur bahwa “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain”. Dilihat dari ketentuan tersebut, maka term-term kunci “beralih” dan “dialihkan” mengandung makna yang berbeda, “beralih” bermakna peristiwa hukum, sedangkan “dialihkan” berarti perbuatan hukum.

Pengertian “beralih”, menurut Budi Harsono, menunjuk kepada berpindahnya hak milik pada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia, yakni peralihan hak milik terjadi karena pewarisan (meninggal dunia) atau “karena” peristiwa hukum. Ini berarti bahwa dengan meninggalnya pemilik, maka ahli warisnya memperoleh tanah hak miliknya, sedangkan pengertian “dialihkan”

<sup>12</sup> Arie Hutagalung, *Op-Cit*, hlm.74

menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain “karena perbuatan hukum” yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan dimaksud dapat terjadi melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau pemberian dengan wasiat (lazim disebut juga “hibah wasiat” atau “legaat” yang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam pasal 957 dan berikutnya). Pada jual beli, tukar menukar dan hibah, hak milik yang bersangkutan berpindah sewaktu pemiliknya masih hidup, sedangkan pada pemberian dengan wasiat peralihan hak milik itu terjadi setelah ia meninggal dunia. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 peralihan hak karena pewarisan diatur dalam pasal 42.

Peralihan hak atas tanah dapat diklasifikasikan kedalam beberapa macam. Budi Harsono mengklarifikasikan macam-macam peralihan hak atas tanah yang ditinjau dari dua aspek, yaitu bahwa peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak yaitu:

- 1) Pewarisan tanpa wasiat, yaitu peralihan hak atas tanah yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak;
- 2) Pemindahan hak, yaitu peralihan hak atas tanah yang terjadi karena sengaja dialihkan kepada pihak lain yang bentuk pemindahan haknya seperti :
  - a. Jual Beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemberian menurut adat;
  - e. Pemasukan dalam perusahaan atau imbreng, dan
  - f. Hibah wasiat atau *legaat*.<sup>13</sup>

Pasal 26 ayat 1 UUPA menentukan macam-macam pemindahan hak atas tanah. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan

---

<sup>13</sup> Budi Harsono, *Op-Cit*, hlm. 296-298

Pemerintah, berdasarkan ketentuan tersebut terlihat bahwa perbuatan-perbuatan hukum tersebut tidak bersifat limitatif tetapi masih ada perbuatan lain yang secara sengaja dimaksudkan untuk langsung mengalihkan hak milik.

Menurut Arie Hutagalung, pemindahan hak atas tanah terjadi melalui :<sup>14</sup>

- 1) Jual Beli, yaitu peralihan hak yang terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Yang bersifat tunai, yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya secara serentak terjadi bersamaan sebagaimana seperti konsepsi hukum adat;
- 2) Tukar Menukar, yaitu hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas lain yang sejenis;
- 3) Hibah, yaitu peralihan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang lain yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan;
- 4) Hibah Wasiat, yaitu peralihan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari sipemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia meninggal dunia baru terjadi peralihan haknya. Peralihan hak semacam ini pun tidak mudah, dan masih diperlukan perbuatan yang lain dimana pelaksanaannya harus melalui pelaksanaan wasiat kepada si penerima hibah wasiat tersebut, dan ;
- 5) Pemasukan dalam perusahaan (*imbrenng*), menurut Budi Harsono, menjadi salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan di hadapan PPAT.

Dalam hal peralihan hak tersebut di atas, syarat-syarat subyek hakpun harus dipenuhi. Jika subyek selaku calon penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat subyek hak atas tanah yang dialihkan kepadanya sebagaimana ditentukan dalam UUPA, tentu saja akan batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi tanah Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta khusus untuk peralihan hak dengan jual beli maka pembayaran

---

<sup>14</sup> Arie Hutagalung, *Op-Cit*, hlm.75

yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (pasal 26 ayat (2) UUPA).

### **2.1.2 Tentang Jual Beli**

Unsur-unsur pokok (essentialia) dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat yaitu sepakat mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang harga dan barang, maka lahirlah jual beli yang sah.

Kesepakatan berarti penyesuaian kehendak, namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian atau untuk tercapainya jual beli.

Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan. Menyatakan kehendak juga dapat dicapai dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang “menawarkan” maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Untuk menjadi alat ukur tentang tercapainya penyesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh keduabelah pihak. Pernyataan timbal balik dari keduabelah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik diantara mereka.

Dapat dikatakan bahwa menurut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya. Oleh karena itu maka sudah tepatlah adanya perjumpaan kehendak (konsensus) itu diukur dengan pernyataan-pernyataan yang secara bertimbal balik telah dikeluarkan. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbal balik itu dianggap bahwa sudah dilahirkan

sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (yang mengikat seperti undang-undang).

### 2.1.2.1 Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik yaitu pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan pihak yang lain dinamakan membeli.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas "*konsensualisme*" yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang harga dan barang, maka lahirlah jual beli yang sah.

Tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam buku III bagian kedua (dari pasal 1320 sampai dengan pasal 1337) KUHPerdata. Syarat-syarat yang dimaksudkan untuk sahnya suatu perjanjian tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdata, ditentukan 4 (empat) syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.<sup>15</sup>

Keempat unsur tersebut diatas selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, serta digolongkan kedalam :

- 1) Syarat subyektif, dua unsur pokok yang menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian yang mencakup adanya unsur kesepakatan dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian.

---

<sup>15</sup> Subekti. R, *Op-Cit*, hlm.305

- 2) Syarat obyektif, dua unsur yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian, yang meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan serta kausa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu tidak dilarang atau diperkenankan oleh hukum.

Apabila salah satu dari keempat unsur tersebut diatas tidak terpenuhi maka terjadi cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (untuk syarat subyektif) atau batal demi hukum (untuk syarat obyektif).

Tanah menurut hukum perdata barat termasuk kedalam benda tidak bergerak yang diatur dalam KUHPerdata buku II tentang kebendaan, sedangkan mengenai jual beli diatur dalam KUHPerdata buku III tentang perikatan. Jual Beli Tanah menurut hukum barat, khususnya bagi tanah-tanah hak barat, berlaku ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata buku III.<sup>16</sup>

Pasal 1457 ayat (1), jual beli merupakan perjanjian antara para pihak untuk memenuhi prestasi yang diperjanjikan. Menurut pasal ini jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut Pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Tentang yang diperjual belikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah tanah-tanah hak barat yaitu tanah *hak eigendom*, *erfpacht* dan *opstal*.

Pasal 1458 ayat (2), jual beli terjadi sejak ada kata sepakat (penerapan asas konsensualis). Pihak Penjual dan Pihak Pembeli bersepakat untuk memenuhi apa yang telah diperjanjikan, yaitu penjual menyerahkan haknya atas tanah, dan pembeli membayar harga yang sudah disepakati.

Pasal 1459 ayat (3), jual beli harus diikuti dengan perbuatan hukum peralihan hak (*levering juridische*) dari penjual kepada pembeli, yang menurut istilah umum dikatakan “balik nama” dikantor kadaster. Jual beli tanah (khususnya bagi tanah-tanah hak barat) selama berlakunya UUPA, yang menurut

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 26-27

ketentuan KUHPerdara buku III tidak cukup hanya dengan adanya perjanjian jual beli saja (*obligatoire overeenkomst*), tetapi harus juga diikuti dengan penyerahan secara hukum (*juridisch levering*). Penyerahan secara hukum mencakup, perbuatan hukum peralihan hak dan pendaftaran jual beli tanah yang bersangkutan, yaitu pendaftaran perbuatan hukumnya (*registration of deeds*).<sup>17</sup>

Dalam kehidupan sosial sesama masyarakat dapat menimbulkan perbuatan hukum dengan maksud untuk mengadakan perhubungan hukum sesamanya. Perhubungan hukum yang terjalin sebagai akibat perbuatan hukum akan melahirkan suatu perikatan, disamping perikatan itu dapat lahir dari ketentuan Perundang-Undangan, selain itu juga dapat lahir dari suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>18</sup>

Asas-asas hukum perikatan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur pada buku III Titel I sampai dengan Titel IV (pasal 1233 sampai dengan pasal 1456). Apabila kita tinjau rumusan pasal-pasal yang mengatur tentang perikatan diatas, maka nyatalah bagi kita bahwa KUHPerdara tidak merumuskan apa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan, melainkan hanya menyebutkan tujuannya saja seperti yang tercantum dalam pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan :

“ tiap- tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.<sup>19</sup>

Untuk mengetahui apa sebenarnya yang dimaksud dengan perikatan itu, kita bisa melihat defenisi atau batasan yang diberikan oleh ahli hukum, yaitu antara lain :

- 1) Subekti memberikan definisi perikatan sebagai berikut :

“perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak satu dapat menuntut sesuatu hal dari pihak

---

<sup>17</sup> Arie Hutagalung, *Ibid*, hlm. 76

<sup>18</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo, 2006, hlm.7

<sup>19</sup> Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bugerlijk Wet Book*, Jakarta: Pradya Paratama, 1985, hlm.291

yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>20</sup>

2) Hoffman mendefinisikan perikatan sebagai berikut :

“perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain yang berhak atas sikap yang demikian itu”.<sup>21</sup>

3) Sedangkan Pitlo memberikan batasan perikatan sebagai berikut :

“perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar mana pihak satu dapat berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu peristiwa”.<sup>22</sup>

Didalam pasal 1233 KUHPerdara, perikatan dibagi menjadi dua golongan, yaitu :

1. Perikatan yang bersumber pada perjanjian ;
2. Perikatan yang bersumber pada Undang-Undang.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila kita membicarakan masalah perjanjian, maka akan tidak terlepas kaitannya dengan masalah perikatan, sebab antara perikatan dengan perjanjian mempunyai hubungan yang sangat erat. Penulis mengatakan demikian karena perjanjian merupakan salah satu sumber terbitnya suatu perikatan.

Adapun pengertian perjanjian didalam pasal 1313 KUHPerdara adalah :

“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>23</sup>

Apabila perumusannya yang disebut dalam pasal 1313 KUHPerdara kita perhatikan dengan sesakma, maka nyatalah bagi perumusan tersebut kurang

<sup>20</sup> Subekti. R, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Intermasa, 1984, hlm. 1

<sup>21</sup> Setiawan. R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keempat, Bandung: Bina Cipta, 1995, hlm.2

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm.2.

<sup>23</sup> Subekti. R, *Op-Cit*, hlm.304



lengkap, karena apa yang dimaksud dengan perbuatan dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut kurang jelas artinya, apakah perbuatan itu perbuatan biasa, perbuatan hukum atau perbuatan melawan hukum, terlalu luas sebab pasal tersebut menyatakan bahwa satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain, sehingga perwakilan suka rela dan perbuatan melawan hukum termasuk di dalamnya.

Terhadap ketidaklengkapan pasal 1313 KUHPerdara ini dikemukakan pula oleh R.Setiawan, dan beliau memberikan suatu koreksi atas pasal tersebut sebagai berikut :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambah perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313. Sehingga perumusan menjadi “persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>24</sup>

Kemudian di samping pengertian perjanjian yang dirumuskan di dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut diatas, sebagai ilustrasi perbandingan penulis akan mengemukakan apa yang dikatakan oleh Subekti tentang pengertian perjanjian sebagai berikut :

“suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal”.

Suatu perjanjian adalah merupakan suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat antara dua orang atau lebih yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang. Ini berarti merupakan suatu perbuatan hukum dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri atau saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal.

Dapatlah dikatakan bahwa suatu perjanjian pada umumnya bersifat konsensual (*konsensueel*). Asas konsensualitas ini mempunyai arti yang

---

<sup>24</sup> Setiawan. R, *Loc-Cit*.

terpenting, karena untuk melahirkan suatu perjanjian adalah cukup dengan telah dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya kata sepakat (*consensus*).

Apabila kita tinjau apa yang dimaksud dengan perikatan, dan apa pengertian dari perjanjian, maka dapat kita tarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang nyata atau konkrit yang dapat dilihat dengan jelas melalui kata-kata, isi perjanjian atau jug adapt ditafsirkan menurut suatu ukuran biasa. Karena perjanjian dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, yaitu dengan cara lisan atau tulisan, sehingga akibat dari perjanjian tersebut menerbitkan suatu hubungan hukum (perikatan).
- 2) Sedangkan perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak dan tidak dapat dilihat dengan nyata, tapi dapat dibayangkan dan dipikirkan serta terbit paling banyak dari persetujuan/perjanjian.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan, bahwa diadakanya suatu perjanjian akan melahirkan suatu perikatan, yakni suatu hubungan hukum antara pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Dari perikatan itu lahir hak dan kewajiban masing-masing pihak untuk menuaikan apa yang telah dijanjikan. Dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber yang melahirkan suatu perikatan.

Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.<sup>25</sup>

Menurut "*bezit geldt als volkemen tittle*" yang terdapat dalam pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara pada hakekatnya bertujuan untuk melindungi seseorang pembeli barang bergerak yang jujur atau beritikad baik. Oleh kerena adagium si pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, didalam hukum adat berlaku tidak hanya didalam lalu lintas barang bergerak saja, akan tetapi berlaku untuk semua macam barang, baik bergerak maupun tidak bergerak.

<sup>25</sup> Subekti. R, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1976, hlm.28

Di dalam beberapa yurisprudensi perihal kehadiran seorang pejabat (kepala desa) dalam transaksi-transaksi, terutama yang mengenai tanah, yang membuat transaksi itu terang dalam arti bahwa tidak ada hal-hal yang disembunyikan oleh satu pihak, dengan demikian suatu perjanjian yang dilakukan dimuka seorang Pejabat/Kepala Desa, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.

Apabila itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah keputusan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindakan-tindakan suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila Undang-Undang menetapkan bahwa barang siapa berdasarkan suatu perikatan diwajibkan menyerahkan suatu barang, diwajibkan merawatnya sebaik-baiknya dengan minat seperti barang miliknya sendiri, sampai pada saat terlaksananya penyerahan tersebut, maka itu adalah suatu ketentuan yang ditujukan kepada itikad baik dalam melaksanakan suatu kewajiban hukum.

Di samping pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian, mengikat sebagai undang-undang yang bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum, maka pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dengan memerintahkan supaya perjanjian dilaksanakan beritikad baik. Tujuan itikad baik agar mencegah kelakuan yang tidak patut atau sewenang-wenang dalam pelaksanaan tersebut.

Bagi pihak penjual ada kewajiban utama yaitu, kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari sipenjual kepada sipembeli.

Ada 3 (tiga) macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang yaitu:

1) Untuk barang bergerak;

untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu. Dalam pasal 612 KUHPerdara disebutkan :

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itulah atas

nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”.

Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

2) Untuk barang-barang yang tidak bergerak

Untuk barang-barang yang tidak bergerak dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” dimuka pegawai kadaster, pasal 616 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620”.

Selanjutnya dalam pasal 620 KUPerdara disebutkan :

“dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan dengan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register:.

Bersama-sama dengan memindahkan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan pula kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.

3) Barang tak bertubuh

Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan *cesie* sebagaimana diatur dalam pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi :

“Penyerahan akan hutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Kewajiban utama sipembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian, harga tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan didalam suatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual beli.

### **2.1.2.2 Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif**

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat dinamakan “jual beli lepas” dan bersifat “tunai”, artinya begitu terjadi jual beli maka saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah dan pembayaran lunas, sehingga sejak saat itu terputus hubungan antara pemilk lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.

Peralihan hak tersebut menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif adalah peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Adakalanya peralihan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih berada dibawah penguasaan orang lain (misalnya hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya), sehingga penyerahan secara fisik menyusul kemudian.

Pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual (yang dikatakan “tunai”), mengandung dua kemungkinan :

- 1) Dibayar seluruhnya pada saat terjadinya jual beli, atau;
- 2) Baru dibayar sebagian (belum lunas). Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli.

Walaupun demikian jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi :

- (a) Penyerahan secara yuridis, dan
- (b) Telah dibayar sebagian.<sup>26</sup>

Ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menyusul kemudian, harga yang tersisa ternyata tidak dilunasi oleh pihak pembeli

<sup>26</sup> Arie Hutagalung, *Op. Cit.*, hlm. 78

maka hanya timbul masalah hutang piutang saja, dan termasuk dalam hukum tentang hutang piutang, yang tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (peralihan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai.

Tata cara jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif, dengan memakai akta jual beli dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan hanya jual beli yang memakai akta tersebut yang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran (“balik nama”) di Kantor Pertanahan. Ketentuan tentang ini merupakan sistem yang harus dan sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati.

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan PPAT sebagai “Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”, pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menetapkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah” adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Keperluan untuk dibuatkan akta PPAT adalah peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatannya dapat melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lain kecuali peralihan hak melalui lelang.

PPAT juga dapat membuat akta jual beli tersebut terhadap tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, dan untuk membuat akta jual beli tersebut didasarkan pada suatu alas hak (girik, petuk c, kriketil dan lain-lain) dan PPAT akan mencocokkan alas hak tersebut dengan data yang ada pada Kantor Kelurahan/Desa setempat.

Selanjutnya mengenai apa yang ada diatas tanah tersebut seperti terdapat bangunan atau tanaman keras, maka hal ini tergantung pada maksud atau kesepakatan. Apabila obyek yang dimaksud untuk dijual adalah tanah berikut bangunan rumah/tanaman yang keras yang berada diatasnya, maka dalam akta jual beli dengan tegas harus disebutkan semua secara terperinci, begitu juga sebaliknya, apabila yang menjadi obyek penjualan itu hanya tanah saja, maka didalam akta jual beli yang dibuat PPAT tersebut harus dijelaskan juga bahwa jual

beli tersebut tidak termasuk bangunan rumah dan tanaman-tanaman keras yang melekat atau tumbuh di atasnya. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang bersumber pada hukum adat.

Selain itu, apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam akta jual beli tersebut. Penjual atau wakilnya dan pembeli atau wakilnya harus hadir didepan PPAT untuk menandatangani akta jual beli dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Baik penjual (kuasanya), pembeli (kuasanya), maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani akta tersebut, yang kemudian akta berikut berkas-berkasnya dibawa ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran.

Kantor PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia orang-orang yang berkepentingan yang menghadap atau yang memerlukan jasa PPAT. Maka dari itu, dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, orang yang tahu tentang adanya jual beli tersebut terbatas, lain halnya jika sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian karena perbuatan hukum itu dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak tanah, juga memperluas pembuktian karena setiap orang atau siapa saja yang berkepentingan dan memerlukan keterangan tentang tanah tersebut dapat mengeceknya pada Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah dimana data-data tentang tanah tersebut disimpan dan sewaktu-waktu terbuka untuk umum.

Tata cara jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif sebenarnya sama dengan tata cara jual beli tanah yang berlaku menurut hukum adat yang dikenal dengan istilah “jual lepas” dan “terang” sifatnya. Berdasarkan uraian tersebut, maka sebelumnya UUPA, tata cara jual beli tanah hak milik adat dilakukan menurut norma-norma hukum tanah adat. Sesudah UUPA, tata cara jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif bersumber pada Hukum Adat :<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 80-81

- 1) Antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan 24 September 1961 UUPA belum mempunyai peraturan pelaksanaan tentang tata cara jual beli tanah sehingga untuk sementara periode tersebut masih dipergunakan tata cara menurut norma-norma hukum adat sebagai “pelengkap”.
- 2) Setelah tanggal 24 September 1961, dengan berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagai Peraturan Pelaksana UUPA tentang tata cara jual beli tanah.
- 3) PP Nomor 10 Tahun 1961 diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dan sebagai Peraturan Pelaksananya adalah PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Sebagaimana disebutkan pada butir a dan b sesuai dengan ketentuan pasal 19 dan 22 dari PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli tanah selain harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan akta jual beli, juga harus diikuti dengan pendaftaran jual belinya pada kantor pertanahan. Pendaftaran tanah tersebut dapat sebagai pendaftaran tanah pertama kali atau pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data.

Jual beli tanah menurut Hukum Adat atau lazim dinamakan “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. “Terang” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, sedangkan “Tunai” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual.

Mengenai jual beli tanah menurut hukum adat, “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersamaan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas



tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian hukum adat ini salah satu sumber bagi Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif.

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, dibuatlah “surat jual beli tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa. Yang fungsinya adalah untuk :

- 1) Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku (“terang”).
- 2) Mewakili warga desa (unsur publisitas).

Turut sertanya pihak ketiga yaitu Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/staf Desa dalam transaksi jual beli tanah tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi tersebut. Mahkamah Agung dalam keputusannya tanggal 13 Desember 1958 Reg.4/K/Rup/1958, mengenai sengketa tanah di Salatiga, Jawa Tengah, berpendapat bahwa “menurut hukum adat”, ikut sertanya Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah bukan suatu syarat mutlak untuk sahnya jual beli, sebaliknya walaupun jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan menurut hukum adat, masih dapat dianggap sah bila transaksi itu dilakukan dengan “itikad baik”, dan juga menurut hukum adat surat jual beli tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970 menegaskan sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan oleh pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan syarat materil yang dimaksud adalah :

- 1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan ;
- 2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan ;
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum ;
- 4) Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Keputusan MA tersebut menyangkut suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di depan Bandesa (yaitu wakil kepala desa), berupa

penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah positif. Intinya dari putusan MA tersebut pada dasarnya menegaskan bahwa jual beli tanah menurut hukum positif yang berjiwa hukum adalah sebagai berikut :

- 1) Jual beli atau pemindahan hak bersifat tunai ;
- 2) Jual beli dihadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli, melainkan ditentukan oleh syarat materil dari jual beli ;
- 3) Perbuatan jual beli dilakukan dihadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan, seksi Pendaftaran tanah.

### **2.1.3 Tentang Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, terus tetap dipertahankan baik tujuan dan sistem yang digunakan, sebagaimana suatu perintah dari pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh Pemerintah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya menurut pertimbangan Menteri Agraria
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam pasal 19 ayat (1) tersebut diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pelaksanaan pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut oleh Pemerintah telah diterbitkan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepertinya dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2).

Pendaftaran juga tetap dilakukan dengan dua cara yaitu *secara sistematis* yaitu, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan. Pendaftaran tanah *secara sporadik* yaitu, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau massal.<sup>28</sup>

Pendaftaran tanah dimulai dengan didirikannya kantor kadaster (S 1834-27) pada zaman pemerintahan Hindia Belanda yang melakukan pendaftaran tanah. Akhirnya kita membentuk PP Nomor 10 Tahun 1961 yang dahulu terpusat di beberapa Kota dipusat-pusat perdagangan ataupun dimana masyarakat barat sudah berkembang.

Pendaftaran tanah di Indonesia sekarang ini adalah suatu "*recht kadaster*" atau "*legal kadaster*", yaitu pendaftaran yang diadakan dalam rangka menjamin kepastian hukum serta untuk adanya kepastian hak atas tanah (pasal 19 ayat (1) UUPA). Pendaftaran tanah atau "*end registration*" ternyata tidak hanya mendaftarkan tanahnya secara fisik, melainkan juga mendaftarkan hak-hak lain yang membebaniya.<sup>29</sup>

Berkaitan dengan ruang lingkup pendaftaran tanah yang disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut diatas sebagai berikut :

---

<sup>28</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm.23-24.

<sup>29</sup> Budi Harsono, *Segi-Segi Teoritis dan Implikasi Yuridis Pendaftaran Tanah*, Makalah pada Seminar Nasional Keagamaan, Sertipikat dan Permasalahannya, Yogyakarta, 1992, hlm. 1

“pendaftaran tanah yang dimaksud meliputi :

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur. Demi pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah-tanah yang bersangkutan inilah yang disebut “*asas specialiteit*”.
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut, termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atas tanah atau pencatatan dari pada hak-hak lain (baik hak-hak lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu). Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya (siapa yang berhak) atas tanah yang bersangkutan, dan inilah yang disebut dengan “*asas openbaarheid*”.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ( “sertipikat”).<sup>30</sup>
- 4) Pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA menggunakan sistem publikasi negatif, tetapi bukan sistem negatif yang murni. Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dalam Pasal 23 ayat (2), pasal 38 ayat (2) UUPA juga dinyatakan bahwa pendaftaran “merupakan alat bukti yang kuat”.<sup>31</sup>

Di dalam sistem pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi yang murni, tidak ada pernyataan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat, sebaliknya sistem publikasinya juga bukan sistem publikasi positif yang tidak hanya menghasilkan alat pembuktian yang kuat, melainkan alat pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat kebenarannya.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah didefinisikan sebagai “ suatu rangkaian kegiatan yang

---

<sup>30</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung: Armico, 1994, hlm. 38

<sup>31</sup> Budi Harsono, *Op-Cit*, hlm. 4

dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebabninya". Untuk keperluan itu sistem pendaftaran tanah yang digunakan pada sisitem publikasi positif yaitu bukan sistem pendaftaran akta, melainkan apa yang disebut sistem pendaftaran Hak (*registration of titles*).<sup>32</sup>

Pengumpulan data yuridis dilakukan melalui pembuatan akta, akan tetapi bukan akta tersebut yang didaftarkan. Akta hanya merupakan sumber data yuridis yang diperlukan untuk pendaftaran. Data tersebut diolah dan dibukukan dalam suatu buku yang disebut dengan Buku Tanah (register), sedangkan yang merupakan surat tanda bukti adalah sertipikat.

Pengolahan dan pembukuan data dalam buku tanah serta penerbitan sertipikatnya dilakukan melalui pemeriksaan dan penelitian mengenai benaran data materil yang bersangkutan. Mengingat hal itu jelas, bahwa sistem publikasi di Indonesia bukanlah sistem negatif murni dan bukan pula sistem positif, melainkan apa yang dikenal sebagai sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif.<sup>33</sup>

Pengertian definisi pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, mengandung beberapa aspek teknis dan yuridis, bahkan apabila definisi tersebut ditinjau lebih mendalam lagi, ternyata definisi tersebut merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) UUPA, yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti haknya atau sertipikat.

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 5

<sup>33</sup> *Op-Cit*, Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, hlm. 27

Sejak dahulu orang sudah berusaha untuk menciptakan dan mendapatkan serta memperjuangkan kepastian hukum. Hal ini dilakukan dengan berbagai upaya. Demikian juga dengan Pemerintahan Belanda yang pada tanggal 21 April 1834 mengeluarkan suatu peraturan tentang kewajiban Pendaftaran Tanah yaitu “*Overschrijvings ordonantie*” (S.1834-27), namun yang wajib didaftarkan menurut ordonansi ini hanyalah tanah barat yang pemilknnya sebagian besar orang Belanda.

Terhadap tanah adat, tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya. Meskipun ada tujuannya berbeda dengan *Overschrijvings Ordonantie* tersebut, hanyalah untuk kepentingan pembayaran pajak, bukan kepastian hukum bagi pihak yang bersangkutan sedangkan tanah adat tidak mempunyai kepastian hukum sama sekali. Hal ini ditegaskan lagi oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Februari 1960 No.34/K/Sipil/1960 yang menyatakan sebagai berikut :

“Surat petuk pajak bumi merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.

Yurisprudensi tersebut mendesak suatu keinginan untuk menciptakan hukum bagi hak atas tanah yang juga merupakan salah satu tujuan UUPA. Kepastian mengenai hukumnya, hak atas tanahnya, subyek maupun obyeknya, berusaha diwujudkan melalui sarana pasal 19 ayat (1), pasal 23 ayat (1), pasal 32 ayat (1), pasal 38 ayat (1) UUPA dan pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak pengelolaan.

Menurut pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan maka diberikan sertipikat hak atas tanah. Dalam rangka menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan dan pemerintah untuk memperoleh informasi data fisik dan data yuridis dari sebidang tanah yang sudah terdaftar untuk umum dan untuk terciptanya tertib administrasi pertanahan.

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Wakaf;
- 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Hak Tanggungan dan
- 6) Tanah Negara

Keuntungan dari pendaftaran tanah dapat ditinjau dari segi pemegang hak atas tanah, karena haknya sudah termasuk dalam peta dan jelas terdaftar. Dengan demikian akan memberikan jaminan positif atas haknya, sehingga memperkecil kemungkinan terjadinya sengketa. Hal ini juga akan mempengaruhi proses pemindahan hak karena dengan adanya bukti sehingga akan memperingan biaya, prosedur dan persyaratan lain, yang dengan sendirinya transaksi tanahnya menjadi lebih mudah, murah dan aman. Selain itu tujuan masyarakat maupun pemerintah melakukan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi subyek maupun obyek yang akan diwujudkan dengan sertipikat, yang mana hal ini juga merupakan suatu keuntungan bila ditinjau dari segi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

Pemberian sertipikat merupakan produk akhir dari suatu kegiatan Pendaftaran Tanah menurut pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertipikat menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kepastian mengenai subyek hak dan obyek hak sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian subyek hak dan obyek hak, maka pemerintah menyelenggarakan suatu sistem pengumuman mengenai hak-hak atas tanah. Pengumuman tersebut meliputi :

- 1) Pengumuman mengenai letak, batas serta luas bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak, sebagaimana dimaksud dalam “*asas spesialis*” yang diselenggarakan oleh Pemerintah dengan mengadakan kadaster.
- 2) Pengumuman mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, sebagaimana dimaksud dalam “*asas publisitas*” atau *openbaarheid*”.
- 3) Pengumuman diselenggarakan oleh Pemerintah dengan menyelenggarakan pendaftaran hak.

Asas publisitas adalah merupakan suatu prinsip yang memungkinkan setiap orang dapat mengetahui hak-hak dan semua perbuatan hukum mengenai hak-hak itu. Tidak semua pendaftaran hak yang dilakukan oleh Lurah dan Pamong Desa lainnya dalam rangka menyaksikan pemindahan hak atas tanah, mengandung asas publisitas. Yang dimaksud pendaftaran hak yang mengandung asas publisitas adalah pendaftaran hak atas tanah dalam daftar-daftar umum, yaitu daftar-daftar yang terbuka bagi setiap orang yang memerlukan keterangan dari daftar tersebut.

Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang rincian masing-masing kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai berikut :

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
  - b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis ;
  - c. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
  - d. Penerbitan sertipikat ;
  - e. Penyajian data fisik dan data yuridis;
  - f. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali ada dua macam, yaitu sistem pendaftaran tanah secara sistematis dan sistem



pendaftaran tanah secara sporadik. Dalam pendaftaran tanah pertama kali dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan sistem sistematis dan sporadik sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
2. Dalam suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
3. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah (data maintenance) sebagai berikut :

1. Pendaftaran data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor pertanahan.

Perubahan data dapat terjadi pada data yuridis berupa terjadinya peralihan hak atas tanah. Perubahan data tersebut terjadi karena adanya perbuatan hukum jual beli tanah. Perubahan dalam bentuk hak ini juga harus didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti diatur dalam pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Setelah dilakukannya pendaftaran pertama kali atau pendaftaran dalam rangka pemeliharaan data maka akan diterima sertipikat baru bagi pendaftaran pertama kali. Di dalam sertipikatnya akan terdapat perubahan data terhadap pendaftaran dalam rangka pemeliharaan data.

Sertipikat hak atas tanah pada dasarnya mencerminkan pendaftaran tanah secara hukum (*recht kadaster atau legal kadaster*) dalam hal pemberian tanda bukti kepada pemegang hak. Dalam konteks ini, maka fungsi sertipikat hak atas tanah adalah sebagai tanda bukti hak, yang diatur dalam ketentuan UUPA, yaitu :

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa sertipikat hak tanah adalah alat pembuktian yang kuat;
- b. Pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2).

Wujud konkrit dari tujuan pendaftaran tanah dalam hal menjamin kepastian hukum dan kepastian hak adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah mempermudah pemegang hak untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah berupa penerbitan surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Sertipikat tanah memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya yaitu :

1. Sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan; dan
2. Jaminan pelunasan hutang pada hutang pada bank pemerintanah ataupun swasta.

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Bertolak dari ketentuan pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang banar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berpekara di Pengadilan. Dalam konteks ini, data yang dimuat dalm Surat Ukur dan Buku Tanah mempunyai sifat

terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikatnya dengan yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan.

Sebagai kelanjutan dan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat adalah apabila ada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah yang dimaksud, ia tidak dapat menuntut hak atas tanah tersebut, apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan (*asas rechtverwerking*) mengenai tanah yang bersangkutan.

## 2.2 Posisi Kasus

Sebelumnya telah disebutkan diatas bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah menyangkut dua jenis kegiatan, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*data maintenance*). Khusus menyangkut pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan yuridis tanah yang telah didaftar.

Perubahan data fisik atau data yuridis antara lain dapat terjadi karena adanya peralihan hak atas tanah.<sup>34</sup> Didalam pasal 94 ayat (2) butir (a) PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 dikatakan :

“Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.”

Selanjutnya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu adalah PPAT. Setiap perbuatan hukum melalui jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah tidak dapat didaftarkan.

Keberadaan pelaksanaan jual beli berdasarkan Hukum Adat masih dipertahankan sampai saat ini, lebih lanjut bahwa maksud dipertahankannya pelaksanaan jual beli berdasarkan Hukum Adat karena prosedurnya yang lebih

---

<sup>34</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op-Cit*, hlm. 296-298

mudah dan tidak berbelit-belit serta adanya anggapan bahwa pelaksanaan jual beli berdasarkan Hukum Adat adalah sah. Masih banyaknya praktek jual beli ini membawa akibat hukum terhadap pembeli/pemegang hak terakhir pada saat akan mendaftarkan tanah hak miliknya tersebut. Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian telah digantikan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa setiap orang diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah.

Hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang berkaitan dengan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Pembeli jelas akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang sudah dibeli baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat, karena tanpa adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT, akibatnya Kepala Kantor Pertanahan jelas menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya dengan berdasar pada pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta pasal 94 ayat (2) butir h dan pasal 125 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan. Menurut ketentuan tersebut, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan ataupun penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah ataupun atas satuan rumah susun yang sudah didaftar, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan, dan sedapat mungkin juga pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya. Sebagaimana pada pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta pasal 125 ayat (2), pasal 126 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

### **2.2.1 Tentang kasus**

Di bawah ini akan dideskripsikan mengenai kasus jual beli hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat atau yang dibuat tanpa akta jual beli dihadapan PPAT. Kasus bersumber dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Bogor Nomor 55/Pdt.G/2002/PN.CBN, adalah sebagai berikut :

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Martina Cristy Tugiah yang beralamat di Kampung Cihideung Ilir RT.14 RW.03, Desa Cihideung Hilir, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Penggugat, dengan melawan beberapa Tergugat yaitu:

1. Sri Agustinah Sihono (alm) atau Para Ahli Warisnya yang beralamat di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, yang pada saat itu tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya yang pasti.
2. Maman Sukarna, beralamat di Kampung Cibanteng RT/RK 03, Kelurahan Cihideung Ilir, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, yang juga tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya yang pasti.
3. Ny.Yati Abas Priatna, beralamat di Kampung Cibanteng RT.16 RK.03, Kelurahan Cihideung Ilir, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III.

Tentang duduk perkaranya dalam kasus ini adalah bahwa Tergugat ( Sri Agustinah Sihono (alm) ) telah menjual sebidang sawah seluas 2130 m<sup>2</sup> ke Turut Tergugat I seharga Rp.300.000 (tiga ratus ribu rupiah) yang terletak di Desa Cihideung Ilir, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, hanya dilakukan berdasarkan kwitansi tertanggal 4 Januari 1997. Tergugat I (Maman Sukarna), telah menjual kepada Tergugat II (Ny. Yati Abas Priatna) seharga Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) berdasarkan surat keterangan jual beli sawah, yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang dibuat di Cibanteng pada tanggal 28 Juli 1977. Terakhir Turut Tergugat II (Ny.Yati Abas Priatna) telah pula menjual sebidang sawah tersebut seluas 1960 m<sup>2</sup> kepada Martina Cristy Tugiah (Penggugat) dengan harga sebesar Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah).

Berdasarkan surat jual beli sebidang tanah sebelum akta yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II dan Penggugat telah diketahui oleh Kepala

Desa Cihideung Ilir pada tanggal 8 Mei 1994. Sampai dengan saat ini Penggugat telah berupaya mencari Sri Agustinah Sihono (alm) dan Ahli Warisnya (Tergugat) akan tetapi Penggugat tidak menemukan Tergugat termasuk juga alamat Tergugat yang pasti.

Penggugat mengalami kesulitan mengurus atau balik nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dari hasil jual beli sebidang sawah dengan luas 1960 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cihideung Ilir, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor tersebut sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor 7 masih atas nama Sri Agustinah Sihono. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menolak karena syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tidak dipenuhi. Kantor pertanahan setempat mengharuskan Penggugat untuk membuat akta jual beli dengan akta PPAT. Penggugat sebagai pembeli Pemegang hak terakhir kesulitan untuk mengulang atau membuat akta jual beli dihadapan PPAT, dikarenakan pihak Tergugat sebagai pemilik awal telah meninggal dunia dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya, maka dengan hal demikian Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cibinong.

### **2.2.2 Hasil Putusan**

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini tersebut selanjutnya memberikan suatu putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan sah jual beli tertanggal 4 Januari 1997, 28 Juli 1997 dan tanggal 8 Mei 1994;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang sawah seluas 1960 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor.
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk membalik nama sertipikat Hak Milik Nomor 7 dari atas nama Sri Agustinah Sihono (Tergugat) keatas nama Martinah Cristy Tugiah (Penggugat).

5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini.

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yaitu menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat dan Turut Tergugat III telah hadir di persidangan sementara Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan menimbang bahwa walaupun demikian Hakim ketua Majelis telah berusaha untuk mendamaikan kepada para pihak tetapi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan Penggugat, yang maksud dan intinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Menimbang bahwa atas surat gugatan tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal Mei 2002 yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat III menyatakan menolak dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tertulis dan jelas.
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*abscuurlibellium*), karena tidak ada alasan Penggugat untuk menimbulkan kewajiban terhadap Instansi Pemerintah/Kepala Pertanahan Kabupaten Bogor untuk melaksanakan balik nama sertipikat, sebab Penggugat kenyataannya sampai saat ini belum pernah mengajukan permohonan peralihan hak/balik nama yang memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
3. Bahwa terhadap gugatan untuk melakukan sesuatu yang menyangkut keputusan pejabat sesuai dengan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN seharusnya diajukan ke PTUN bukan kepada Pengadilan Negeri, karena PTUN tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.
4. Bahwa gugatan tidak beralasan karena untuk jual beli tanah seharusnya dilengkapi dengan akta dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan yang diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 dan sekarang dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka mohon eksepsi Turut Tergugat III dapat dipertimbangkan dan diterima seluruhnya.

Menimbang bahwa atas jawaban tersebut Penggugat tidak mengajukan Replik dan juga Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik, sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dengan ketidakhadirannya tidak mengajukan Duplik. Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti tertulis berupa :

1. Foto Copy sertipikat Hak Milik Nomor 7 seluas 1960 m<sup>2</sup> atas nama Sri Agustinah Sihono, sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P/1);
2. Foto Copy kwitansi pembayaran sebidang tanah sawah dengan sertipikat Nomor 7 seluas 1960 m<sup>2</sup> tertanggal 8 Mei 1994 sesuai dengan aslinya diberi tanda (P-2);
3. Foto Copy surat jual beli sebidang tanah sebelum di akta, sesuai dengan aslinya diberi tanda (P-3);
4. Foto Copy surat keterangan jual beli sawah di Desa Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, sesuai dengan aslinya diberi tanda (P-4);
5. Foto Copy kwitansi pembayaran sebidang tanah sawah seluas 2130 m<sup>2</sup> Nomor C.849, tidak aslinya, diberi tanda (P-5);
6. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001 Nomor 32.03.040.044.000/1400.7 atas nama Tugiah sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-6);
7. Foto Copy KTP Nomor 32.03.05.2015/881/823287 tertanggal 8 Mei 2001 atas nama Yati Abas Priyatna dan KTP Nomor 32.03.052015/1351/825570 tertanggal 20 Maret 1999 atas nama Martinah Cristy Tugiah sesuai dengan aslinya, diberi tanda (P-7).

Bahwa foto copy surat bukti tersebut diatas bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dalam persidangan yang kecuali bukti (P-5) Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya.

Menimbang bahwa selain surat bukti tersebut Penggugat dalam persidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama :  
Saksi I : Dr.Ir.Hj.Hertami Djatmiko, disumpah menerangkan sebagai berikut :



1. Bahwa saksi-saksi kenal dengan Penggugat karena sudah lama bertetangga sedangkan para Tergugat saksi tidak kenal;
2. Bahwa benar saksi mengetahui Penggugat pernah membeli tanah seluas 2000 m<sup>2</sup> pada tahun 1994 dari Ibu Yati Abas Priyatna, sedangkan harganya saksi tidak tahu;
3. Bahwa saksi kenal dengan Ibu Yati Abas Priyatna dan sekarang masih hidup;
4. Bahwa benar sertipikat tersebut atas nama Sri Agustinah Sihono (alm);
5. Bahwa benar sekarang tanah tersebut ditanami palawija dan juga diatas tanah tersebut ada sebuah bangunan rumah sedangkan batas-batas tanah tersebut saksi tidak mengetahui, sedangkan Saksi II Sujinah, disumpah menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa saksi tahu Penggugat pernah membeli tanah pada tahun 1994 seluas 2000 m<sup>2</sup> di Kampung Cihideung Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan harga Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah).
2. Bahwa benar tanah tersebut ada tanaman dan sebuah bangunan rumah.
3. Bahwa benar selama Penggugat mengelola tanah tersebut aman dan tidak ada yang keberatan.
4. Bahwa saksi tidak mengetahui waktu Penggugat menyerahkan uang jual beli tersebut.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut diatas dapat ditelusuri munculnya kasus hukum yang dapat dianalisa dari beberapa aspek hukum :

1. Terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan hukum adat dengan cirri-ciri :
  - a. Benar-benar terjadi perbuatan hukum jual beli tanah dengan memenuhi syarat materil;
  - b. Jual beli tanah tersebut tanpa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT.
2. Adanya kehendak pemilik terakhir sebagai pembeli untuk membalik nama sertipikat dan adanya penolakan balik nama sertipikat oleh Kantor Pertanahan setempat;

3. Adanya Putusan Pengadilan Negeri sebagai upaya penyelesaian hukum dan merupakan dasar peralihan hak atas tanah, yang menekankan pada hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pengesahan perbuatan materil jual beli tanah;
  - b. Dasar pembuatan akta jual beli;
  - c. Dasar peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

Di dalam kasus yang menyangkut permasalahan tersebut diatas pembeli dalam hal ini Ny.Martina Cristy Tugiah (sebagai pemegang hak terakhir) hak atas tanah jelas mengalami kesulitan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Pembeli (pemegang hak terakhir) mengalami kesulitan untuk membuktikan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang tanpa dilakukan dihadapan PPAT.

Permasalahan hukum yang dihadapi pembeli/pemegang hak terakhir adalah Kantor Pertanahan setempat sebagai lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah menolak. Kantor Pertanahan menyatakan pembeli dianggap tidak dapat membuktikan hak atas tanah yang telah dibelinya.

### **2.3. Analisa Terhadap Permasalahan Hukum**

#### **2.3.1 Kedudukan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Didalam Hukum Positif di Indonesia.**

Pada umumnya dapat dikatakan, bahwa manusia selalu terlibat dalam pergaulan dengan sesamanya, sehingga terjadi hubungan antar manusia yang disebut juga dengan hubungan antar individu. Hubungan antar individu akan menimbulkan perhubungan yang dapat bersifat perhubungan biasa dan perhubungan hukum. Suatu perhubungan disebut hubungan hukum apabila hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut diatur oleh hukum. Yaitu hubungan antara sesama manusia yang diatur oleh hukum atau suatu hukum yang akibat-akibat yang ditimbulkan oleh pergaulan itu dilindungi oleh hukum.<sup>35</sup>

Hubungan hukum antar dua orang atau dua pihak atau lebih didahului oleh perbincangan-perbincangan diantara para pihak dan adakalanya mewujudkan

---

<sup>35</sup> Hardi Katono, *Hukum Perjanjian*, Diklat Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, Januari, 1999, hlm. 4-5.

dengan suatu perjanjian atau perikatan, akan tetapi adakalanya tidak mewujudkan suatu perjanjian atau perikatan.<sup>36</sup> Pada uraian-uraian sebelumnya telah dijelaskan definisi atau batasan-batasan mengenai apa yang dimaksud dengan perikatan itu. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>37</sup>

Definisi atau batasan-batasan mengenai perikatan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap perikatan selalu terdapat dua pihak yang saling berhubungan yaitu:

1. Pihak yang berpiutang (kreditur) adalah pihak yang mempunyai hak untuk menuntut sesuatu prestasi dari perikatan yang bersangkutan, dan;
2. Pihak yang berhutang (debitur) adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi perikatan yang bersangkutan.

Hubungan hukum yang timbul karena perjanjian itu mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sebagaimana seperti daya mengikat suatu undang-undang. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Seseorang dengan jalan kesepakatan mengadakan sesuatu perjanjian, sehingga oleh karena orang tersebut menghendaknya, maka dasar dari mengikatkan diri itu ialah niatnya.

Niat seseorang tidak dapat diketahui secara langsung, oleh karena itu maka didalam pergaulan hidup, orang dapat mengetahui apa yang dikehendaki oleh sesamanya hanya dari pernyataannya saja yang diucapkan secara lisan atau yang dilukiskan. Pernyataan secara tertulis tersebut dapat dijadikan bukti tentang apa yang telah diungkapkan demi tercapainya suatu kata sepakat.

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 9-10.

<sup>37</sup> Subekti. R, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Intermasa, 1984, hlm.1

Di dalam tulisan pernyataan itulah yang mewujudkan kehendak orang dan oleh sebab niat orang tidak dapat diraba atau dilihat maka terikatnya seseorang kepada pernyataan tersebut sebagai perwujudan dari niatnya. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka didalam undang-undang diakui adanya keadaan mengikat, baik menurut peraturan yang tertulis, maupun menurut peraturan yang tidak tertulis atau adat.

Meskipun menurut teori, suatu perjanjian, atas dasar kata sepakat, terjadinya oleh karena adanya niat dari orang-orang yang bersangkutan akan tetapi secara praktis yang merupakan pegangan ialah pernyataan niat tersebut. Dari pernyataan niat yang timbal balik tersebut, maka terjadilah suatu perjanjian dan dari perjanjian itu keluarlah hak dan kewajiban kedua belah pihak atau salah satu pihak diantaranya.

Hak dari salah satu pihak adalah berlawanan dengan kewajiban dari pihak yang lainnya, maka hal ini memberikan hak untuk menuntut dan masing-masing mempunyai kewajiban. Hak dan kewajiban di miliki oleh masing pihak yang harus dijalankan dengan sebenar-benarnya.

Hal terikat kepada pernyataan niat itu, adalah amat penting untuk menggunakan surat bukti. Seperti telah dikatakan, penggunaan surat bukti oleh pihak didalam suatu perjanjian atau akta terhadap pihak lain didalam perjanjian atau akta itu juga mempunyai akibat lain dari pada penggunaan surat bukti itu terhadap atau oleh pihak ketiga.

Kekuatan suatu bukti dari suatu akta baik yang otentik ataupun dibawah tangan yang diakui hanyalah selalu sama. Akta tersebut membuktikan bahwa adanya suatu pernyataan niat dari kedua belah pihak membuktikan adanya kata sepakat tidak lebih tapi tidak kurang pula jika akta itu digunakan oleh satu pihak terhadap pihak terhadap pihak kedua didalam akta maka pihak itu dengan demikian dapat membuktikan, bahwa ia mempunyai niat hak untuk menuntut lawannya.

Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat dalam praktek sehari-hari masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia. Khususnya masyarakat yang keadaan ekonominya lemah dan tingkat pendidikannya masih rendah. Hal

ini disebabkan masih adanya pengaruh Hukum Adat yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah adalah sah apabila telah terpenuhi syarat “terang dan tunai”.

Di dalam Hukum Adat ada sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah, pada umumnya dikenal atau lazim dinamakan “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar dari pembeli kepada penjual).

Mengenai jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat, Budi Harsono berpendapat :

“Dalam Hukum Adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam dalam Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah.”

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, maka dibuatlah surat jual beli tanah yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepal Desa dan Sekretaris Desa, yang fungsinya untuk menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan juga sebagi wakil dari Warga Desa tersebut. Akan tetapi kikutsertaan Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa tersebut bukan merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi.

Hukum Adat tidak mengenal ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdota. Hukum Adat pada dasarnya setiap perbuatan yang mengakibatkan perubahan posisi hukum (*recht potitie*) dari suatu hal hanya akan mendapatkan perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu sah, dimana perbuatan hukum itu dilakukan secara terang dan tunai.

Menurut hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi pembeli/pemegang hak terakhir jelas akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya walaupun hak atas tanah tersebut sudah bersertipikat, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Tanpa adanya akta PPAT akan sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan yang berwenang.

Menurut ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif, bahwa jual beli tanah adalah merupakan perjanjian formil, yaitu suatu perjanjian yang untuk sahnya diperlukan dan harus dipenuhinya suatu bentuk atau *formaliteit* tertentu, artinya mengharuskan jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan PPAT dan hanya jual beli tanah/hak atas tanah dengan akta jual beli dihadapan PPAT yang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan seksi Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah dihadapan PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan merupakan suatu sistem yang sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati. Ketentuan tersebut diatur didalam pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.”

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan karena menyangkut tentang kepastian hukum atas tanah dan juga menjadi salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Akta PPAT itu dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dengan tanah tersebut.

Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,

menegaskan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Akta PPAT adalah merupakan bukti otentik adanya perbuatan-perbuatan hukum tentang hak atas tanah.

Tata cara jual beli tanah menurut Hukum Positif sebenarnya sama dengan tata cara jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal dengan istilah “jual lepas” dan “terang” sifatnya. Menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif jual beli tanah adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah dan pembayaran harga lunas, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya. Peralihan hak tersebut berarti peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, adakalanya peralihan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih berada dibawah penguasaan orang lain (misalnya karena adanya hubungan sewa yang belum berakhir masa jangka waktunya), sehingga penyerahan fisik menyusul kemudian.

Pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual (yang dikatakan “tunai”), mengandung dua kemungkinan :

- a. Dibayar seluruhnya pada saat terjadinya jual beli atau;
- b. Baru dibayar sebagian (belum lunas). Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli.

Meskipun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi :

- a. Penyerahan secara yuridis, dan
- b. Telah dibayar sebagian.

Ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menyusul kemudian, maka ini adalah masalah hutang piutang, dan termasuk dalam aturan hukum mengenai hutang piutang, karenanya tidak dapat dituntut atas

dasar jual beli tanah, karena jual beli (peralihan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai, selain itu, apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam akta jual beli tersebut. Penjual atau wakilnya dan pembeli atau wakilnya harus hadir dihadapan PPAT untuk menandatangani akta jual beli dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Baik penjual, pembeli maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani akta tersebut, kemudian akta tersebut berikut berkas-berkasnya dibawa ke Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah untuk dilakukan pendaftaran.

Kantor PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia. Maka dari itu dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, orang atau pihak lain yang mengetahui tentang adanya jual beli tersebut terbatas. Lain halnya jika sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian, juga memperluas pembuktian dan datanya terbuka untuk umum.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat adalah merupakan perjanjian sah, akan tetapi untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah akan mengalami kesulitan. Oleh karenanya diwajibkan setiap orang untuk melakukan jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan agar tujuan dilakukannya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahanya dapat terlaksana.

### **2.3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Sebagai Pemegang Hak Terakhir Apabila Jual Beli Hak Atas Tanah Dilakukan Berdasarkan Hukum Adat.**

Jual beli tanah menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya atau disebut dengan jual lepas.

Menurut Van Vollenhoven, pengertian jual lepas adalah :



“Jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran jumlah uang pada saat itu dan kemudian”.<sup>38</sup>

Jual beli hak milik atas tanah berdasarkan Hukum Adat dalam praktek sehari-hari adalah sah apabila telah terpenuhi syarat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga jual belinya.

Surat jual beli tanah yang telah ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat atau Kepala Desa dan Sekretaris Desa (lazimnya disebut akta dibawah tangan). Kehadiran pejabat atau perangkat desa/kelurahan tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadinya jual beli serta telah selesai pula peralihan hak tersebut.

Surat jual beli berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum dan disaksikannya jual beli tanah oleh Kepala Adat atau Kepala Desa dan Sekretaris Desa sebagai wakil dari Warga Desa tersebut. Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat meliputi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Kesesuaian harga dan barang;
- b. Pembayaran dan penyerahan dilakukan secara serentak;
- c. Dibuat secara tertulis (surat jual beli tanah) maupun secara lisan;
- d. Dilakukan dihadapan Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa sebagai saksi-saksi atas peristiwa tersebut.

Pengertian tersebut diatas telah mencakup seluruh pengertian mengenai pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat. Menurut penulis adalah tidak jauh berbeda pengertian tersebut diatas dengan pengertian dimaksud di dalam ketentuan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian serta berlaku sebagai undang-undang apabila telah tercapai

---

<sup>38</sup> Hilman Hadikusumah, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, hlm.108.

kata sepakat diantara para pihak. Pemberian kebebasan kepada para pihak tersebut melalui kebebasan berkontrak untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian yang mengikat diantara para pihak tersebut, tidak boleh menciptakan suatu ketidakadilan yang dapat menimbulkan kerugian terhadap para pihak, khususnya pembeli.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ketentuan tentang pembeli yang beritikad baik terdapat pada pasal 1338 ayat (3) yang menyebutkan :

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal ini bertujuan untuk mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan hukum serta untuk memberikan landasan perlindungan hukum atas suatu perbuatan jual beli bagi pembeli yang beritikad baik.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan bagian dari upaya perlindungan terhadap pembeli dalam praktek jual beli tanah. Apabila dihubungkan dengan upaya pembuktian terhadap peralihan hak akibat jual beli berdasarkan Hukum Adat, maka perlindungan terhadap pembeli sangatlah penting artinya. Bahkan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menerangkan :

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 november 1958 No.242 k/Sip/1958, menegaskan bahwa jual beli dengan adanya itikad baik (dilakukan dengan bantuan Kepala Desa setempat) harus dianggap sah, meskipun andaikata jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan Peraturan-Peraturan yang ditetapkan oleh Hukum Adat;
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Agustus 1973 No.663 K/Sip/1971, menegaskan bahwa jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur Perundang-Undangan Agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan itikad baik tidak wajar atau itikad tidak jujur;
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No.601 K/Sip/1972 berpendapat bahwa jual beli tanah yang dilaksanakan di Desa dan diketahui oleh Kepala Desa dan Camat selaku PPAT sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (sarat untuk sahnya

sudah dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 UU No.5 Tahun1960;

- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 29 Maret 1982 No.1230 K/Sip/1980, menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Pertimbangan para hakim berdasarkan ketentuan tersebut diatas, adalah pihak pembeli beritikad baik dilindungi, berarti bahwa dalam hal pembatalan suatu perjanjian jual beli pihak pembeli yang beritikad baik bagaimanapun setidak-tidaknya akan menerima kembali uang pembeliannya atau perbuatan hukum yang menyangkut jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.

Pembeli yang beritikad baik maka ia harus dilindungi oleh hukum. Itikad baik dapat pula dilihat dari kenyataan dalam peristiwa hukum tersebut seperti :

1. betul-betul tidak mengetahui kalau tanah yang dibeli itu adalah tanah bukan milik dari sipenjual;
2. jual beli dilaksanakan dengan terang dan disaksikan oleh Kepala adat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal pembedaan macam-macam benda, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Dalam pasal 1977 ayat (1) KUHPerdato pada hakekatnya melindungi seorang pembeli benda bergerak yang beritikad baik, sebaliknya juga sehubungan dengan analisa kasus diatas, dalam hal ini seorang pembeli sebagai pemegang hak terakhir mengalami kesukaran untuk membuktikan hak atas tanah yang sudah dibeli dan sudah bersertipikat tersebut. Hal ini disebabkan karena Hukum Positif/Nasional mengharuskan agar jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT.

Pembeli sebagai pemegang hak terakhir harus diberikan perlindungan apabila terdapat cacat dalam melakukan jual beli berdasarkan Hukum Adat. Sebaliknya seorang pembeli tanah meskipun ia mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan hanya digarap oleh oaring yang menjual tanah tersebut kepadanya, akan tetapi tidak menghubungi terlebih dahulu orang yang menguasai tanah itu meskipun orang itu termasuk tinggal satu Kecamatan, melakukan pembelian itu tanpa itikad baik.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terhadap setiap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang hak terakhir apabila perjanjian jual beli dilakukan berdasarkan Hukum Adat dan selama jual beli tersebut diakui oleh pihak-pihak yang melakukannya maka telah dilindungi oleh ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia juga memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas setiap transaksi jual beli yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat.

### **2.3.3 Penyelesaian Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Yang Dilakukan Berdasarkan Hukum Adat.**

Hukum Adat mengukuhkan sahnya jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi dalam hal ini pembeli jelas mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli yang sudah bersertipikat tersebut karena tanpa adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT. Tanpa adanya akta jual beli dari PPAT sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan yang berwenang. Kepala Kantor Pertanahan jelas menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya dengan berdasar pada pasal 45 ayat (1) huruf b, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

Ayat (1),

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi :”

Huruh b,

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2).”

Penyelesaian yang memungkinkan dapat secara hukum ditempuh oleh pemegang hak terakhir (sipembeli) adalah yang bersangkutan harus meminta Putusan Pengadilan. Putusan Pengadilan ini kemudian dipakai sebagai dasar

hukum peralihan hak atas tanah (yang sudah bersertipikat melalui jual beli dan tanpa dibuat akta jual beli di hadapan PPAT, seperti yang dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997).

Pemegang hak terakhir (sipembeli) dianjurkan untuk mengajukan gugatan (yang bersifat *contrdictur*) seperti yang terdapat pada pertimbangan duduk perkara dalam Putusan Pengadilan kasus diatas, yaitu “menimbang bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2002 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan daftar register Nomor 55/Pdt.G/2002/PN.CBN.”

Hambatan yang dihadapi pemegang hak terakhir (sipembeli) tersebut diatas, terutama hambatan legal prosedural dalam perubahan data yuridis hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Putusan Pengadilan adalah cara yang tepat untuk ditempuh sebagai penyelesaian hukum yang sesuai dalam rangka untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanah akibat jual beli yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat atau Jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT.

Dalam kasus jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat tersebut diatas, maka penyelesaian hukum yang dilakukan sipemegang hak terakhir (sipembeli) adalah meminta putusan Pengadilan, yang intinya dimaksudkan untuk memutuskan 3 (tiga) hal, yaitu :

1. Pengesahan perbuatan materil jual beli tanah;
2. Dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah;
3. Dasar hukum peralihan hak atas tanah, akibat jual beli yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat (balik nama terhadap tanah yang telah bersertipikat).

Akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran atas nama pembeli sebagai pemegang hak terakhir. PPAT tidak dapat membuat akta jual beli tanah dihadapannya bilamana persyaratan administratif tidak lengkap, yang untuk penelitian ini sering dijumpai bahwa pemegang hak lama (penjual) sudah meninggal dunia dan alamat ahli warisnya sudah tidak ada atau sudah tidak diketahui lagi secara pasti. Karena kesulitan tersebut, maka diusulkan kepada

pembeli atau pemegang hak terakhir untuk memohon Putusan Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan hak atas tanah dimaksud. Untuk kasus-kasus seperti ini, ternyata Pengadilan Negeri mengabulkan permohonan pembeli sebagai pemilik hak atas tanah tersebut.

Penyelesaian hukum yang dimaksud diatas, sejalan dengan apa yang dimaksudkan dalam pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, serta pasal 94 ayat (2) butir h dan pasal 125 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan. Menurut ketentuan tersebut, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan juga Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data fisik atau data yuridis mengenai hak atas tanah yang sudah didaftar.

Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta pasal 125 ayat (2), pasal 126 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997, menekankan bahwa pentingnya Putusan Pengadilan Negeri bagi pemegang hak terakhir (pembeli). Berdasarkan hasil penelitian penulis, bahwa penyelesaian hukum pada kasus jual beli yang diuraikan diatas, upaya yang hanya dapat dilakukan oleh pembeli selaku pemegang hak terakhir adalah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri setempat untuk meminta agar perbuatan materil jual beli hak atas tanah yang walaupun dilakukan berdasarkan Hukum Adat dapat dinyatakan sah secara hukum. Juga penulis berpendapat bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut memberikan kekuatan hukum terhadap jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat, dengan pertimbangan bahwa perbuatan materil jual beli hak atas tanah tersebut benar terjadi dan dilaksanakan dengan itikad baik.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1. Kesimpulan**

Berdasarkan dari apa yang telah menjadi topik pembahasan tesis ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat atau jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT adalah sah sepanjang syarat materilnya terpenuhi.
2. Didalam Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif di Indonesia upaya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat jual beli sangatlah penting artinya. Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan bagian dari upaya perlindungan hukum terhadap pembeli dalam setiap transaksi jual beli hak atas tanah. Hal ini terlihat dari beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Tindakan jual beli yang beritikad baik terlihat pada saat para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah meminta untuk dilakukan dihadapan Kepala Adat/Kepala Desa setempat. Didalam KUHPerdara perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, apabila perjanjian jual beli dilakukan berdasarkan Hukum Adat telah dilindungi oleh ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.
3. Penyelesaian hukum yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan pendaftaran tanah apabila jual beli dilakukan berdasarkan Hukum Adat, oleh pembeli sebagai pemegang hak terakhir harus mengulang dengan membuat akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang, bilamana itu tidaka dapat dikakukan karena sesuatu sebab maka dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang

dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan dengan berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat melakukan pencatatan terhadap peralihan hak atas tanah tersebut.

### **3.2. Saran**

1. Hendaknya Jual beli hak atas tanah khususnya hak atas tanah yang telah bersertipikat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Sebelum melakukan jual beli hak atas tanah, disarankan sebaiknya pembeli mengetahui dahulu informasi yang akurat baik pada Kantor Desa/Kelurahan maupun pada Kantor Pertanahan setempat mengenai status tanah yang akan diperjualbelikan. Karena meskipun undang-undang memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, akan tetapi hal tersebut bukan merupakan jaminan bagi pembeli akan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.
3. Hendaknya Kantor Pertanahan, berikut PPAT sebagai mitra kerja Kantor Pertanahan terus menerus memberikan informasi dan melakukan penyuluhan tentang ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif kepada masyarakat, sehingga pengetahuan, pemahaman dan kesadaran masyarakat lebih meningkat, serta agar terciptanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Hadikusumah, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Harsono, Budi. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Bagian II, Jilid III. Jakarta: Djambatan, 1981.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Segi-Segi Teoritis dan Implikasi Yuridis Pendaftaran Tanah, Makalah pada Seminar Nasional Keagamaan, Sertipikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta, 1992.
- Hutagalung, Arie. “*Program Retribusi Tanah di Indonesia*”, Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah, Cet. Ke-I, Jakarta: Rajawali, 1985.
- Katono, Hardi. “*Hukum Perjanjian*”, Diklat Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, Januari, 1999.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta, Raja Grafindo, 2006.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Rashid, Harun Al. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturanya*. Jakarta: Grahalia Indonesia, 1987.
- Ruchiyat, Eddy. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Armico, 1994.
- Sangsun, Florianus SP. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta: Visimedia, 2007.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Cetakan Keempat, Bandung: Bina Cipta, 1995.
- Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bugerlijk Wet Book*. Jakarta: Pradya Paratama, 1985.

\_\_\_\_\_. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1976.

\_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Intermasa, 1984.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Diterjemakan oleh Subekti.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997.

