

**TINJAUAN YURIDIS SAHNYA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
MENURUT HUKUM ADAT DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA  
(UUPA) DI KABUPATEN KARANGASEM**

Oleh:

Ni Ketut Sari Adnyani  
Universitas Pendidikan Ganesha

**ABSTRAK**

Kabupaten Karangasem memiliki wilayah geografis yang didominasi oleh fisiografi perbukitan secara keseluruhan terbagi atas 2 zona kawasan, yaitu zona utara yang merupakan kawasan Pegunungan Abang, dan zona selatan yaitu Pegunungan Agung. Zona tengah yaitu daratan yang terbagi atas 8 wilayah kecamatan, yaitu: Rendang, Selat, Sidemen, Bebandem, Manggis, Karangasem, Abang dan Kubu. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan di Kabupaten Karangasem khususnya diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Dengan digunakannya Hukum Adat sebagai landasan dari pembentukan Hukum Agraria, maka akan menunjang kelanggengan keberlakuan Hukum Adat. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa jual beli hak milik atas tanah adalah didasarkan pula atas Hukum Adat yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya (Penyerahan Yuridis). Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk (1) mendeskripsikan prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena perjanjian jual beli menurut UUPA, (2) mengungkapkan akibat hukum daripada jual beli hak milik atas tanah menurut Hukum Adat. Bentuk data dalam penelitian ini yaitu berbentuk informasi, baik yang berasal dari dokumen maupun responden. Cara pengumpulan datanya adalah melalui data pustaka dan data empiris. Responden dalam penelitian ini adalah para pejabat pembuat akta tanah/PPAT yaitu Notaris di Kabupaten Karangasem. Lokasi Penelitian di tetapkan di Kantor Badan Pertanahan dan Kantor PPAT Kabupaten Karangasem. Analisa data penelitian yaitu deskriptif kualitatif. Hasil penelitian dapat berupa pemindahan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Prosedur pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang sudah dibukukan atau yang sudah terdaftar pada kantor pertanahan dan akibat hukum yang ditimbulkan (1) hak dan kewajiban pihak pembeli dan penjual dan (2) beralihnya hak milik atas tanah ke tangan pembeli.

Kata kunci: Sah, Jual Beli, Hak Milik, Hukum Adat dan UUPA.

**ABSTRACT**

Karangasem regency has geography area which domination by physiography of rock they all are consist of two zona area, exactly north zona its area of Abang mountain, and south zona is Agung mountain. Medium zona is land area such as eight district territory thereabouts Rendang, Selat, Sidemen, Bebandem, Manggis, Karangasem, Abang and Kubu. The most important about

land for human life, so regulated land registration of Karangasem regency to regulate for minimalization land problem aspect. With implementation local regulation (Hukum Adat) as a basic development of Agraris Wet (Hukum Agraria), to continuity local regulation (Hukum Adat) existence. The foundation of Agraris Wet (Hukum Agraria), transaction is a jurisdiction of land there is a foundation of local regulation (Hukum Adat). Actualization jurist activities its a call "Jurist Giving". The goal of this research such as (1) discribe distributing prosedur jurisdiction of land because as transaction agreement by UUPA or Agraris Wet. To explain regulating impact from jurisdiction with transaction activities of local regulation basic. A kind of file from this research is information aspect with document and informant. Colectivities strategy of this file are get from literature file and empirical. Informant of this research is our stake holder official which task to decision making for policy regulating PPAT exactly Notaris at Karangasem regency. The location of this research is in Office BPN. Analysis file research is descriptive cualitative. Orientation from this research as destributing jurisdiction of land its regulate to goverment regulation. Operational procedur jurisdiction transaction of this land is inventaristation in BPN and rule impact (1) jurisdiction of transaction activities (2) Giving jurisdiction of land after transaction.

Key words: Legality, Transaction, Jurisdiction of Land, Local Regulation and Agraris Wet.

## **LPENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam negara hukum nantinya akan terdapat suatu kesatuan sistem hukum yang berpuncak pada konstitusi atau Undang-Undang Dasar. Dengan adanya sistem hukum, penyelenggaraan negara dan rakyat dapat bersatu di bawah dan tunduk pada sistem yang berlaku. Dengan demikian, dalam negara yang berdasar atas hukum, konstitusi negara merupakan sarana pemersatu bangsa. Hubungan antara warga negara dengan negara, hubungan antar lembaga dan kinerja masing-masing

elemen kekuasaan berada pada satu sistem aturan yang disepakati dan dijunjung tinggi (Asshiddiqie,1994 : 118) .

Pembangunan di bidang hukum dalam negara hukum Indonesia adalah atas landasan sumber tertib hukum negara yaitu cita-cita yang terkandung pada pandangan hidup, kesadaran dan cita-cita hukum serta cita-cita moral yang meliputi suasana kejiwaan serta watak dari bangsa Indonesia yang didapatkan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk pertama kali pembangunan di bidang hukum tersebut telah terlaksana

dengan baik tepatnya lima belas tahun setelah Indonesia merdeka yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) diundangkan pada tanggal 24 September 1960 melalui Lembaran Negara 1960-104, TLN No.2043, yang berlandaskan pada hukum adat. Hal ini dapat dilihat dari pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sebagai berikut:

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 dan sosialisme Indonesia serta peraturan yang tercantum dalam UU ini dan dengan Peraturan Perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama.

Dari bunyi pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut jelaslah bahwa Hukum Adat merupakan landasan dan mempunyai peranan yang sangat penting dalam penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria.

Setiap usaha untuk mengadakan perubahan yang bersifat membangun terlebih-

lebih menyangkut masyarakat desa yang bersifat tradisional, hendaknya diselenggarakan dengan cara seksama dan hati-hati istimewa perhatian terhadap manusia yang hubungan sosialnya minta perhatian yang sungguh-sungguh (Hardjosudarma, 1970 : 12).

Pemikiran yang melandasi pengakuan kesatuan masyarakat hukum adat adalah (1) kemajemukan kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat sehingga memerlukan pengakuan secara khusus dengan peraturan daerah setempat. (2) sendi negara hukum dalam pengertian hukum sebagai instrumen pemerintah harus menjamin keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Keadilan menghendaki hukum mampu mengakomodasi kondisi khusus atau kekhasan suatu kasus, sehingga undang-undang harus luwes, dan pengakomodasian secara konkrit kondisi khusus dilakukan dengan peraturan daerah. Kesatuan masyarakat hukum adat memiliki kekhasan yang memerlukan pengaturan secara luwes dalam Undang-Undang, dan pelaksanaan pengakuannya dengan peraturan daerah setempat. Kemanfaatan

menghendaki hukum dapat membahagiakan rakyatnya dengan jaminan akses mengenyam hak-haknya (Atmaja, 2011 : 1-2).

Oleh karena Hukum Adat telah begitu meresap dalam kepribadian bangsa Indonesia, sehingga dalam setiap penyusunan peraturan perundang-undangan baru yang bersifat nasional tidaklah mungkin untuk mengabaikan aturan yang terdapat dalam Hukum Adat begitu saja. Tetapi Hukum Adat yang dipakai hendaknya disesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan bangsa Indonesia atau dengan kata lain Hukum Adat yang dipakai adalah Hukum Adat yang disanir. Dengan digunakannya Hukum Adat sebagai landasan dari pembentukan Hukum Agraria, maka sama saja dengan proses kelangengan dari Hukum Adat itu sendiri.

Bagi manusia tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupannya karena selain dipakai sebagai tempat tinggal, tanah juga dipakai sebagai tempat usaha, seperti usaha pertanian, perkebunan dan perdagangan. Oleh karena itu,

hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah erat baik pada masa lalu, saat ini atau pada masa yang akan datang. Tanah merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia sejak mereka lahir hingga mereka meninggal dunia. Sehingga dapat dikatakan bahwa sampai kapanpun manusia akan terus berhubungan dengan tanah. Perkembangan jumlah penduduk yang diikuti dengan semakin meningkatnya pembangunan di berbagai sektor kehidupan di Indonesia, pada akhirnya berimplikasi pula terhadap kebutuhan akan tanah. Di sisi lain, fenomena seperti itu tidak dibarengi dengan luas tanah yang ada. Dapat dikatakan bahwa semakin berkembang jumlah penduduk dan semakin meningkat kebutuhan tanah sebagai dampak pembangunan menyebabkan luas tanah menjadi semakin sempit.

Kabupaten Karangasem terbagi atas wilayah geografis yang didominasi oleh fisiografi perbukitan secara keseluruhan terbagi atas 2 zona kawasan, yaitu zona utara yang merupakan kawasan Pegunungan Abang, dan zona selatan yaitu Pegunungan Agung. Zona tengah

yaitu daratan yang terbagi atas 8 wilayah kecamatan, yaitu: Rendang, Selat, Sidemen, Bebandem, Manggis, Karangasem, Abang dan Kubu.

Luas wilayah Kabupaten Karangasem 83.954 Ha, yang terdiri dari lahan sawah 7.140 Ha dan lahan bukan sawah 76.814 Ha. Dibandingkan dengan tahun sebelumnya luas lahan sawah sama alih fungsi lahan dari lahan sawah ke lahan bukan sawah sebanyak 4 Ha, menjadi pekarangan 2 Ha, menjadi tegal kebun 2 Ha, dan dari tegal kebun menjadi sawah sebanyak 4 Ha. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan di Kabupaten Karangasem khususnya diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal penting yang dirancang oleh Pemerintah Kabupaten Karangasem adalah untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu/perorangan. Tuntutan

pembangunan dan tuntutan peningkatan kesejahteraan umat manusia mengharuskan dilakukan pengaturan tentang pengelolaan tanah dengan cara yang sebaik-baiknya agar berbagai kepentingan dan kebutuhan akan tanah dapat diselenggarakan secara serasi, selaras, seimbang dan setepat-tepatnya.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Hukum Agraria telah membawa akibat terhadap berbagai aspek hukum sebelumnya yang telah berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat dalam pergaulan masyarakat seperti ketentuan dari Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) yaitu mengenai benda, secara fundamental mengalami perubahan karena segala sesuatu yang mengatur tentang tanah telah dicabut. Untuk menuju tujuan bangsa dan negara melalui peningkatan di berbagai bidang pembangunan, maka kehidupan masyarakat mengalami perubahan seperti halnya di bidang teknologi, politik hukum dan budaya.

Dengan demikian, maka perubahan pola kehidupan dalam masyarakat khususnya di Indonesia di mana kehidupan penduduknya sebagian

besar tergantung dari hasil pertanian, sudah tentu kebutuhan akan tanah semakin terasa. Oleh karena itu, maka tanah tidak saja hanya berfungsi sebagai tanah pertanian, tetapi juga mempunyai fungsi lain seperti sebagai tempat pemukiman dan juga sebagai tempat pengembangan usaha. Dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk akan membawa pula pengaruh terhadap masalah pertanian, sehingga tidaklah aneh bila banyak terjadi transaksi dalam masyarakat sehubungan dengan masalah tanah, seperti : perjanjian jual beli, sewa-menyewa, tukar menukar, gadai dan sebagainya. Dari sekian banyak transaksi yang terjadi, maka yang paling banyak dijumpai dalam masyarakat mengenai transaksi jual beli. Dalam transaksi jual beli tanah sering menimbulkan permasalahan dalam masyarakat lebih-lebih sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria terdapat dualisme hukum yang mengatur masalah pertanahan yaitu, di satu pihak berlaku Hukum Barat, sedangkan di lain pihak berlaku

Hukum Adat. Dengan dualisme tersebut banyak menimbulkan problem dalam masyarakat, sehingga setelah kemerdekaan oleh pemerintah dilakukan usaha untuk menghapus keanekaan tersebut dengan mengganti ketentuan hukum yang lama dengan aturan hukum baru yang sifatnya nasional. Tepatlah bahwa sudah waktunya di wilayah negara Indonesia yang merdeka ini untuk mengadakan kesatuan hukum mengenai tanah yang ditetapkan dengan Undang-Undang untuk segala golongan (Soepomo, 1951 : 24). Kesatuan hukum di dalam negara yang menjunjung tinggi kedaulatan rakyat adalah harus ada satu kesatuan hukum yang berlaku bagi segenap warga negara Indonesia dengan tidak membeda-bedakan golongan seperti apa yang terjadi dalam zaman penjajahan.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selamanya pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Di mana perpindahan hak atas tanah tersebut serentak terjadi

begitu pembayaran harga diserahkan kepada pembeli, hal semacam ini dikenal dengan azas konkrit/kontan atau riil. Di samping itu, jual beli hakmilik atas tanah harus dilakukan dihadapan Kepala Desa yang secara langsung sebagai saksi, sehingga masyarakat mengetahui sahnya jual beli (azas terang).

Sedangkan menurut Hukum Barat sesuai dengan pasal 1457 KUHPER, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya membayar harga yang telah dijanjikan. Bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Jadi, jual beli tersebut dikatakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual. Sedangkan hak milik atas tanah baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "Penyerahan Yuridis". Demikian pula halnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa jual beli hak milik atas tanah adalah didasarkan pula atas Hukum

Adat yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) atas kesepakatannya tanah tersebut kepada penjual. Jadi, sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka tulisan ini akan memaparkan pokok-pokok masalah di sekitar sahnya jula beli menurut Hukum Adat dan UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yang secara lebih terperinci lagi dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena perjanjian jual beli menurut UUPA?
- b. Bagaimanakah akibat hukum daripada jual beli hak milik atas tanah menurut Hukum Adat?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

- a. Mendeskripsikan prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena perjanjian jual beli menurut UUPA.
- b. Mengungkapkan akibat hukum daripada jual beli hak milik atas tanah menurut Hukum Adat.

## II. METODE PENELITIAN

### 2.1 Bentuk Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah berbentuk informasi, baik yang berasal dari dokumen maupun responden. Sehubungan dengan informasi yang berasal dari dokumen maka bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini berbentuk peraturan perundang-undangan dan referensi yang berasal dari tulisan ilmiah para sarjana berkaitan dengan proses dan tujuan memperoleh kepastian hukum sahnyanya jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan data lapangan diperoleh dari responden.

### 2.2 Cara Pengumpulan Data

#### a. Data Kepustakaan

Data kepubstakaan berbentuk peraturan perundang-undangan dan referensi ilmiah para sarjana, dalam

pengumpulannya digunakan metode inventarisasi yang bersifat material *beading*, yaitu terhadap masing-masing jenis data kepubstakaan tersebut yang materinya mengatur masalah yang berkaitan dengan topik penelitian dijadikan satu.

#### b. Data Empiris

Data empiris diperoleh dari lapangan, yaitu dari informasi responden yang sudah ditentukan. Informasi dari responden ini dikumpulkan dengan menggunakan metode wawancara secara langsung. Wawancara langsung adalah tanya-jawab langsung secara lisan dengan responden. Dalam penelitian ini dibuat panduan wawancara dengan maksud untuk supaya tidak ada pertanyaan terlewatkan dan mendapatkan penjelasan lengkap dan terperinci.

### 2.3 Penentuan Responden dan Lokasi Penelitian

#### a. Penentuan Responden

Dalam penelitian ini karena yang akan dikaji adalah proses dan hasil dokumen hak milik atas tanah berupa sertifikat atau akta tanah, maka responden dalam penelitian ini adalah



para pejabat pembuat akta tanah/PPAT yaitu Notaris di Kabupaten Karangasem.

#### b. Penentuan Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian di tetapkan di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karangasem dan kantor PPAT Kabupaten Karangasem.

### 2.4 Cara Menganalisis Data

Penelitian ini pada dasarnya bersifat deskriptif, maka analisis yang digunakan adalah kualitatif. Semua data yang terkumpul, baik data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis berdasarkan kualitasnya, dengan cara data kualitatif yang telah terkumpul tadi dikelompokkan-kelompokkan menurut kategori masing-masing, untuk kemudian ditafsirkan sehingga bermakna kuat dalam usaha menjawab masalah penelitian.

## III. PEMBAHASAN

### 3.1 Prosedur Pemindahan Hak Milik Atas Tanah karena Perjanjian Jual Beli menurut UUPA

Akta mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah,

sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal itu, pasal 19 UUPA *jo* pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan pasal 19 UUPA *jo* pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, sedangkan aktanya harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN). Adapun pejabat yang dimaksud oleh peraturan tersebut adalah pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan yang dapat diangkat sebagai PPAT, yaitu: (1) Notaris, (2)

Pegawai Negeri dan bekas pegawai dalam lingkungan Badan Pertanahan yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah, (3) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat, (4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria/KBPN.

Tanah yang sudah dibukukan adalah terhadap tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti pemilikan yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Seperti apa yang diketahui di dalam UUPA bahwa jual beli adalah merupakan salah satu cara untuk mengalihkan/memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan Peraturan Pemerintah pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (penyempurnaan dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).

Pemahaman tentang makna konsep pembaharuan agraria perlu dilakukan mengingat kompleksitas pengertiannya. Konsep pembaharuan agraria memiliki banyak pengertian bagi orang (Keith Griffin dalam Isharyanto, 2005 : 200). Pada tingkat teoritis, redefinisi konsep pembaharuan agraria memiliki sumber efiestimologi di dalam penerimaan paradigma baru pembangunan sebagai konsekuensi dari tuntutan perubahan-perubahan sangat mendasar pada tingkat global.

Sehubungan dengan proses prosedur pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang sudah dibukukan aatau yang sudah terdaftar pada kantor pertanahan maka dalam kelanjutan uraian ini peneliti akan meninjau dari tiga fase, yaitu sebagai berikut:

1. Fase sebelum akta jual beli (PPAT)

Dalam fase ini pembeli mengadakan perjanjian jual beli mengenai akan dilangsungkan jual beli di kemudian hari. Bahwa tahap pendahuluan ini, pembeli harus betul-betul meneliti bukti pemilikan atas surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang akan dijual belikan. Dalam

hal ini pembeli sudah seharusnya berhati-hati sehingga dapat mengadakan pemeriksaan yang teliti untuk mendapatkan penjelasan apakah betul-betul merupakan pemilik dari tanah yang dijual belikan tersebut.

Sehubungan dengan pemeriksaan surat tersebut pertama-tama tentu calon pembeli berhubungan dahulu dengan "Calon Penjual". Untuk ini diperlukan pemeriksaan yang teliti untuk meneliti surat-surat, kalau tanah tersebut adalah tanah adat yaitu tanah yang belum ada sertifikatnya diperlukan kahir atau petuk D atau Girik (Soetono, 1984 : 18).

Dengan demikian maka dalam jual beli, pembeli harus terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan apakah tanah tersebut telah bersertifikat atau belum. Jika tanah tersebut telah bersertifikat tentunya juga harus diteliti apakah sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik, oleh karena terhadap tanah yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga terhadap tanah tersebut sudah terdapat bukti pemilikan berupa sertifikat hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak

pakai. Jika ternyata sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik atas tanah, maka haruslah diperhatikan yakni: siapa pemiliknya, alamat pemilik, berapa luas tanah, di mana letak tanahnya dan bagaimana bentuk gambar tanahnya.

Setelah diketahui dengan jelas pihak yang berkeinginan menjual adalah sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut, barulah dilangsungkan tawar-menawar harga tanah yang akan dijual, setelah adanya suatu kesepakatan pembeli dan penjual, untuk selanjutnya barulah penjual dan pembeli melakukan jual beli dihadapan PPAT.

## 2. Fase akte jual beli (PPAT)

Dalam pembuatan akta jual beli terhadap tanah yang sudah terdaftar atau telah bersertifikat dalam pelaksanaannya lebih mudah, jika dibandingkan dengan yang belum bersertifikat, terhadap jual beli ini penjual dan pembeli datang di Kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang akan dijual, serta terhadap ini dapat pula diwakili oleh pihak ketiga berdasarkan surat kuasa. Dalam jual beli si penjual harus memenuhi syarat-syarat sebagai

subyek hak atas tanah yang akan dijual. Apabila syarat-syarat tersebut di atas telah terpenuhi selanjutnya pembeli dan penjual dalam membuat akta PPAT surat harus diserahkan kepada PPAT dalam jual beli tersebut.

Di dalam jual beli hak milik atas tanah yang sudah mempunyai sertifikat tidak diperlukan lagi surat keterangan Kepala Desa yang disahkan oleh Camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar menjadi hak milik daripada penjual. Begitu pula mengenai saksi-saksi biasanya dapat disaksikan oleh pegawai PPAT atau orang lain yang dipandang cakap menurut hukum kecuali pihak PPAT masih merasa ragu-ragu terhadap penjual, maka ia harus memanggil Kepala Desa dan anggota pemerintah desa sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut.

### 3. Fase pendaftaran dan pemberian sertifikat

Setelah akta jual beli ditandatangani terhadap jual beli hak milik atas tanah tersebut, maka PPAT selanjutnya mengirim berkas balik nama (AKTA PPAT) dengan melampirkan bukti pembayaran

panjer, sertifikat asli, 2 (dua) eksemplar akta jual beli untuk syarat pendaftaran pada Kantor Pertanahan dan dapat juga dibawa langsung oleh pihak yang berkepentingan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Sesuai dengan petunjuk PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 40 bahwa:

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Setelah dilakukan proses pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan sesuai dengan syarat-syarat yang telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku oleh pemohon, dan sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada yang berhak menerimanya. Demikianlah prosedur pelaksanaan

jual beli hak atas tanah yang sudah dibukukan, hingga dikeluarkannya sertifikat atas nama pribadi, demikian juga halnya dengan proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang belum dibukukan atau belum didaftarkan. Pelaksanaannya pun sudah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan ekonomi keluarga, karena dewasa ini sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan memiliki peran penting dalam faktor ekonomi masyarakat.

### **3.2 Akibat Hukum daripada Jual Beli Hak Milik Atas Tanah menurut Hukum Adat**

Sebagaimana kita ketahui dalam hal jual beli tanah tidaklah dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli itu sah menurut hukum, maka diperlukan adanya campur

tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya, di samping itu juga harus memenuhi prosedur yang telah digariskan oleh Undang-Undang yang berlaku.

Akibat hukum dari jual beli adalah berupa adanya hak dan kewajiban pihak pembeli dan penjual. Adapun yang merupakan hak bagi pembeli adalah akan merupakan kewajiban pula bagi pihak penjual. Hak yang utama bagi pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi objek perjanjian yang diserahkan oleh pihak penjual. Jadi, di sini penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Adapun penyerahan tersebut meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas tanah/barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. Juga si penjual berkewajiban menyerahkan sesuatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik jika itu memang ada. Jika demikian halnya maka penyerahan

sebidang tanah akan meliputi pula penyerahan dari pada sertifikatnya.

Sebelum keluarnya UUPA, untuk barang tak bergerak, maka penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai Kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan *hypotik* yang diatur tersebut berbunyi antara lain:

Pasal 616 KUH Perdata menyatakan: Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.

Pasal 620 KUH Perdata menyatakan: Dengan mengindahkan ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta autentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan *hypotik*, yang mana dalam lingkungan barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dengan membukukannya dalam register.

Akan tetapi dengan dikeluarkannya UUPA dan telah mencabut semua ketentuan yang

termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut, dan *hypotik* serta credit verband dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selanjutnya mengenai PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 penyempurnaan PP Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19 yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA di mana ditentukan bahwa jual beli tanah harus diuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Disamping kewajiban seperti tersebut di atas, maka ada suatu kewajiban yang utama dari pembeli yaitu melakukan pembayaran dari harga pembelian. Kalau dilihat pada 1514 KUH Perdata, maka pembayaran harga itu harus diserahkan oleh pembeli kepada penjual. Jadi, pembayaran harga dan penyerahan barang pada hakekatnya harus diserahkan secara bersamaan. Dalam transaksi jual beli tanah, maka mengenai penyerahan dikenal penyerahan *de jure* dan penyerahan *de facto*. Penyerahan *de jure* yaitu suatu bentuk penyerahan pada waktu tanahnya dibalik nama di muka Kepala Kadaster, sedangkan penyerahan *de facto* yaitu penyerahan tanahnya dilakukan dalam keadaan

kosong dan pembeli dipersilakan untuk menempati tanah tersebut.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa bilamana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya maka akan menimbulkan akibat hukum antara lain:

- a. Bila si penjual tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tersebut di atas, maka pembeli dapat mengajukan tuntutan kepada Hakim akan hal-hal sebagai berikut:
  1. Pembeli boleh menuntut supaya penjual memenuhi kewajiban dengan tanpa ganti rugi;
  2. Jual beli dibubarkan dengan atau tanpa ganti rugi;
- b. Jika sebaliknya si pembeli tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya maka pihak penjual pun dapat menuntut berupa:
  1. Agar pembeli membayar harga dengan atau tanpa ganti rugi;
  2. Menuntut agar persetujuan jual beli dibubarkan dengan atau tanpa ganti rugi (Arief, 1979 : 75).

Selanjutnya kewajiban-kewajiban tersebut di atas, maka bagi si pembeli juga diwajibkan melakukan pendaftaran peralihan hak milik tersebut agar peralihan tersebut menjadi. Sehubungan dengan hal ini

dalam ajaran umum perdata tentang pendaftaran maka:

Saat dilakukannya pendaftaran tanah maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan benda (dalam hal tanah) diumumkan kepada pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya, sehingga ia menjadi wajib dan terikat menghormati hal tersebut sebagai kewajiban yang timbul dari keputusan.

Jadi, pendaftaran tanah bukan sekedar perbuatan administrasi belaka, akan tetapi mempunyai arti penting berkenaan dengan hak keperdataan seseorang. Dengan terdaftarnya peralihan tersebut hak atas tanah sudah menjadi hak penuh pembeli, sehingga pembeli dapat bebas berbuat atas tanah tersebut asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang yang ada sehubungan dengan pemilikan dari tanah tersebut.

Akibat hukum yang kedua adalah beralihnya hak milik atas tanah ke tangan pembeli adalah sejak diadakan jual beli dihadapan PPAT, sebab jual beli menurut pengertian hukum adat yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli dan

pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat bersamaan.

Dengan terjadinya jual beli hak milik atas tanah akan menimbulkan permasalahan terhadap bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut yang menjadi objek jual beli. Apakah tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut secara otomatis ikut dengan tanahnya bila terjadi jual beli hak milik atas tanah. UUPA dikeluarkan dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah dan unifikasi mengenai hak-hak atas tanah.

Cita-cita ini telah menggambarkan ketegasan sikap UUPA yang tidak menghendaki lagi berlangsungnya dualisme dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Pencabutan Buku II KUH Perdata *hypotik* serta *credit verband* sepanjang mengenai bumi, air dan angkasa, berarti pula UUPA telah menolak berlakunya pasal-pasal yang mengandung penerapan dari asas *accessie* atau asas perlekatan dalam hukum agraria nasional, hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa rakyat Indonesia sebagian besar tunduk kepada hukum adat sehingga diharapkan hukum agraria yang

berlaku akan lebih sesuai dengan aspirasi rakyat banyak. Pemilihan hukum agraria nasional tidak cukup hanya mencantumkan istilah hukum adat dalam pasal-pasalnya, tetapi mengandung konsekuensi logis bahwa asas-asas dan konsepsi-konsepsi hukum adat mewajibkan hukum agraria nasional serta pelaksanaannya.

Berpijak dari argumen di atas, sampailah pada asumsi bahwa menurut UUPA pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atas tanah tersebut, karena UUPA menganut asas pemisahan horisontal tanah kepada hukum tanah sedang bangunannya tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perundangan. Sehubungan dengan ini, Menteri Pertanian dan Agraria telah mengeluarkan Instruksi tertanggal 8 Pebruari 1964 Nomor 9/1/14 yang ditunjuk kepada semua PPAT, semua Kepala Inspeksi Agraria/Kantor Pendaftaran Tanah/Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah tentang larangan memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan bangunan yang ada di atasnya. Adapun tujuan



dari larangan ini adalah untuk menghindari pelanggaran dari ketentuan perundang-undangan.

#### IV.PENUTUP

##### 4.1 Simpulan

- a. Pemindehan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Prosedur pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang sudah dibukukan atau yang sudah terdaftar pada kantor pertanahan dapat ditinjau dari tiga fase, yaitu (1) fase sebelum akta jual beli (PPAT), (2) fase atau jual beli (PPAT), dan (3) fase pendaftaran dan pemberian sertifikat.
- b. Akibat hukum yang ditimbulkan dari pada jual beli hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu (1) hak dan kewajiban pihak pembeli dan penjual dan (2) beralihnya hak milik atas tanah ke tangan pembeli.

##### 4.2 Saran

Saran yang dapat peneliti sampaikan berdasarkan pembahasan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Perlu dilaksanakan penyuluhan yang lebih intensif terhadap warga masyarakat tentang manfaat pemilikan sertifikat sebagai bukti hak milik atas tanah serta untuk menghindarkan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi di kemudian hari terhadap pelanggaran terhadap kesepakatan jual beli yang mengindikasikan terjadinya pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Penjaminan kepastian hukum sahnya jual beli hak milik atas tanah secara berkelanjutan diharapkan tetap mengakomodir aspek hukum adat untuk menjadikan upaya kepastian hukum penjaminan hak milik atas tanah sebagai salah satu bentuk pembaharuan agraria sebagai suatu gerakan sosial dan oleh

karenanya, upaya tersebut perlu didukung dengan memerlukan pembentukan dan pengembangan jaringan organisasi dan asosiasi-asosiasi sosial.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Asshiddiqie Jimly. 1994. *Gagasan Kedaulatan Rakyat dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve.
- Johan Erwin Isharyanto. 2005. *Pembaharuan Agraria di Indonesia: Faktor-Faktor yang Mempengaruhi dan Syarat-Syarat untuk Merealisasikannya*. Yogyakarta: Jurnal Hukum Vo.13 No.2 Akreditasi: No.26/DIKTI/Kep/2005.
- Marhaendra Wija Atmaja, Gede. 2011. *Pengakuan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dengan Peraturan Daerah*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Negara RI. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*. (Lembaran Negara RI Tahun 1959 Nomor 75).
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043).
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah* (Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 59).
- Soedigdo Harjosudarma. 1970. *Masalah Tanah di Indonesia Suatu Study Sekitar Pelaksanaan Landreform di Jawa dan Madura*. Jakarta: Bharata.
- Soetono. 1994. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat Cet.IV*. Malang: Universitas Brawijaya.