

**TINJAUAN TERHADAP TANGGUNG JAWAB
PARA PIHAK DALAM PEMBATALAN JUAL BELI
TANAH KARENA TIDAK TERLAKSANANYA
SUATU PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH¹
Oleh : Edgar Brige Tatulus²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana Proses Jual Beli Hak Atas Tanah serta Fungsi PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan bagaimana akibat hukum jika terjadi pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena tidak terlaksananya suatu proses peralihan hak atas tanah, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa:

1. Menurut sistem hukum tanah yang sekarang berlaku, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum, dimana pemilik selaku penjual, menyerahkan hak atas tanah yang dijualnya itu kepada pembeli dan pembeli seketika itu juga membayar harganya kepada penjual. Guna memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak (penjual dan pembeli) peran PPAT sangat penting terkait dengan pembuatan akta jual beli sebagai alat pembuktian legalitas jual beli tanah yang dilakukan di hadapan dan oleh PPAT.
2. Akta jual beli tanah menurut sistem hukum yang berlaku tidak dapat di batalkan oleh siapapun termasuk PPAT tanpa ada kehendak kedua belah pihak yang mengadakan transaksi jual beli tanah. Jika diantara para pihak membatalkan akta jual beli tanah secara sepihak tanpa diketahui/disetujui pihak lainnya maka tindakan tersebut berakibat hukum sebagai perbuatan melawan hukum yang berakibat pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum.

Kata kunci: tanah; pembatalan juakl beli;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah ini adalah melalui jual beli. Dalam pelaksanaan jual beli tanah terjadi karena adanya kesepakatan dan di dalamnya akan terlibat beberapa pihak. Baik pihak pembeli maupun pihak penjual dan

dalam rangka menjamin pelaksanaan perjanjian dibutuhkan keterlibatan pihak Notaris dalam fungsinya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masing-masing pihak akan melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan yang di perjanjikan. Pihak pembeli akan menyediakan dan membayar sejumlah uang atas harga tanah yang dimintakan penjual di lain pihak penjual akan menyerahkan kepemilikan tanahnya kepada pembeli.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Jual Beli Hak Atas Tanah serta Fungsi PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah ?
2. Bagaimana akibat hukum jika terjadi pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena tidak terlaksananya suatu proses peralihan hak atas tanah ?

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian Kepustakaan (*library research method*).

P E M B A H A S A N

A. Jual Beli Hak Atas Tanah serta Fungsi PPAT.

1. Jual Beli Hak Atas Tanah

Di dalam UUPA tidak terdapat penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian jual beli itu. Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak miliknya) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1458 jual beli itu dianggap telah mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Tetapi dengan adanya jual beli saja, hak milik atas benda yang diperjual belikan, belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta tanah dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH; Fonny Tawas, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101343

Beralihnya hak milik atas tanah hanya dapat di buktikan dengan akta. Perbuatan hukum itu lazim di sebut (*overschrijving*) aktanya disebut "Akta balik nama", sedang pejabatnya disebut "Pejabat balik nama". Sebelum dilakukan penyerahan yuridis, melainkan penjual yang masih merupakan pemilik atas tanah yang bersangkutan biarpun tanah yang diperjual belikan tersebut sudah di kuasai oleh pembeli.

Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti pasal 1457 KUHPerdara, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat yang mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukan jual beli tersebut, maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Walaupun misalnya baru dianggap telah dibayar penuh. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat "Contant" atau "tunai".

Dengan dilakukannya jual beli itu dihadapan Kepala Desa/Adat, maka jual beli itu menjadi "terang", bukan perbuatan hukum yang gelap. Oleh karena itu pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum apabila di kemudian hari ada gugatan terhadapnya.

Bagaimana pengertian jual beli menurut hukum agraria sekarang berlaku?

Boedi Harsono, SH, dengan menunjuk hukum agraria sekarang yang memakai system dan azas-azas hukum adat berpendapat bahwa:

Pengertian jual beli sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³

Yang menjadi permasalahan disini adalah berkenaan dengan kapan hak atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut beralih, apakah pada saat dilaksanakan pendaftaran peralihan hak di Kantor

Pertanahan kabupaten/Kotamadya setempat ataukah pada saat akta jual belinya selesai di buat dan di tanda tangani.

Seperti diketahui bahwa tujuan daripada balik nama atas tanah, sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 19 ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria adalah :

- 1) Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia Menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan 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.

Kepastian berkenaan dengan haknya atau subjeknya akan dapat dicapai dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak, khususnya suatu *recht kadaster* dimana setiap orang dapat dengan mudah memperoleh data sehubungan dengan status tanah yang bersangkutan.

Oleh karena itu sudah semestinya *recht kadaster*⁴ harus disusun secara teliti dan cermat karena akan digunakan untuk keperluan pembuktian andaikata terjadi sengketa terhadap tanah yang bersangkutan dikemudian hari.

Pendftaran tanah ditujukan untuk adanya kepastian hak atas tanah (*recht kadaster*), yaitu dalam arti suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sekaligus juga merupakan alat pembuktian yang kuat. *Recht kadaster* dibedakan "Fiscaal kadaster", yang pendaftaran tanahnya adalah untuk kepentingan pemungut pajak, bukan kepentingan hak atas tanah.

Dengan berlakunya UUPA dualisme dalam bidang Agraria (hukum adat dan hukum perdata barat), telah berakhir, dan sejak itu diciptakan suatu unifikasi atau kesatuan hukum yaitu berlakunya suatu (system) hukum dalam

³ Sekarang, dengan SK Kepala BPN No. 1/1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN di propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya KKPT tersebut harus dibaca Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya, Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang membawahi 3 Sub seksi, yaitu Pengukuran, Pemetaan dan Konversi, Pendaftaran Hak dan Informasi pertanahan dan Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebasan Hak dan PPAT.

⁴ Istilah "Kadaster", berasal dari bahasa latin "Castasis", dalam bahasa Perancis berubah menjadi "Cadastre" yang berarti suatu daftar yang melukiskan semua parsil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat.

bidang hukum Agraria untuk semua warga Negara di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Unifikasi Hukum Agraria tersebut didasarkan pada hukum adat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 UUPA :“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 dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama”.

Konsekwensi dari ketentuan Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria tersebut adalah berkenaan dengan balik nama atas tanah, dimana tentunya pengertian balik nama atas tanah dalam system yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah pengertian yang didasarkan pada hukum adat, misalnya saja dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah (jual lepas), dimana jual lepas ini adalah merupakan transaksi riil dan tunai atas tanah. Penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut dilaksanakan pada saat yang sama.

Dengan dilaksanakannya akta jual beli tanah oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 juncto Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961, maka selesailah sudah perbuatan hukum/transaksi jual beli tanah tersebut.

Dari uraian tersebut di atas dapat kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan pemindahan hak, dimana sejak itu hak atas tanah tersebut sudah beralih kepada pembeli dan selanjutnya pembeli sudah berwenang untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dimana tanah tersebut terletak.

Berbeda dengan sistem yang dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), dimana dalam system BW jual beli tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris, dimana para pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan tanah menjadi objek jual beli tersebut, dimana penjual menerima harganya dan menyerahkan tanahnya kepada

pembeli, sedangkan pembeli membayar harganya dan menerima tanahnya.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris ini bersifat (obligatoire overenskomst), yakni dengan di

Buatnya akta notaris tersebut, hak atas tanah yang menjadi objek jual beli belumlah lagi beralih kepada pihak pembeli dan untuk peralihan hak masih harus dilakukan penyerahan secara yuridis (juridis levering) menurut perbuatan yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Overschrijvings Ordonnantie STb. 1934 No. 27. Dengan demikian dengan sistem BW , Perjanjian jual beli (tanah) bukanlah merupakan pemindahan hak, tetapi yang merupakan perbuatan pemindahan haknya adalah penyerahan yuridisnya sebagaimana yang diatur dalam Overschrijvings Ordonnantie STb. 1934 No. 27 di atas.

Kembali kepada pengertian balik nama (mutasi hak atas tanah), dalam sistem yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria yang didasarkan pada Hukum Adat (vide Pasal 5 UUPA), dimana jula beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan aktanya oleh PPAT.. akta PPAT tersebut merupakan bukti perolehan hak atas tanah tersebut dan dengan demikian dapat didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang bersangkutan. Tetapi pendaftaran peralihan hak tersebut bukanlah merupakan untuk fungsi bagi sahnya transaksi jual beli tanah, karena itu pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga/umum.

Sejalan dengan itu Boedi Harsono, berpendapat bahwa “pendaftaran bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak atas tanah, karena peralihan hak atas tanah telah terjadi pada saat akta jual beli telah selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Selanjutnya Boedi Harsono mempertanyakan, “bagaimana halnya apabila jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT.? Dalam hal ini beliau menyatakan sebagai pendapatnya bahwa “jual beli tersebut adalah sah, sepanjang syarat-syarat materiilnya telah terpenuhi, sebab di daerah-daerah tentu

⁵ Boedi Harsono, Op-Cit hal. 167

mungkin tidak biasa dilakukan jual beli dihadapan PPAT".⁶ Beliau juga menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak bukanlah merupakan syarat terjadinya peralihan hak atas tanah.

Di dalam Pasal 20 ayat (2) Undang -undang Pokok Agraria (UUPA) telah ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan kata lain "beralih" menunjuk pada berpindahnya hak karena hukum, bukan karena perbuatan hukum. Dalam hal ini peralihan hak itu terjadi karena peristiwa hukum, karena warisan atau karena perkawinan (menjadi kepunyaan suami-isteri).

Jadi dengan kata "beralih" menunjukan pada adanya perbuatan hukum yang dikehendaki oleh pemilik/empunya hak dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Dalam hal ini peralihan hak terjadi karena jual beli tukar menukar, hibah, juga karena lelang.

Pasal 20 ayat (2) ini menjelaskan sifat "zakelijk" dari hak milik.⁷ Karena hak milik itu tidak bersifat pribadi (persoonlijk), maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik itu perlu didaftarkan.⁸

Perlu kiranya dijelaskan, bahwa dalam hukum adat (yang berdasarkan pasal 5 UUPA menjadi dasar daripada hukum agrarian) tidak mengenal adanya perbedaan hak-hak kebendaan (zakelijke rechten") dan hak-hak perorangan (persoonlijke rechten"). "Zakelijke rechten" adalah hak atas sesuatu barang yang bersifat "Zakelijk" yaitu berlaku terhadap tiap-tiap orang. "Persoonlijk recht" adalah hak orang-orang atas sesuatu objek yang hanya berlaku terhadap seseorang tertentu.

Selain peralihan hak milik itu diatur dalam pasal 20 ayat (1) dan (2), juga di atur dalam pasal 21 ayat (3) yaitu peralihan karena pewarisan tanpa wasiat atau mendaftarkan peralihan haknya dan arti daripada pendaftaran itu, dan pasal 26 UUPA: pengawasan serta akibat akibat apabila hak milik dialihkan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek.

Seperti telah diuraikan diatas bahwa peralihan hak milik dapat terjadi "karena

hukum" (peralihan hak karena pewaridan = "beralih"), dan "karena perbuatan hukum yang disengaja = dialihkan", yaitu jual beli,tukar menukar, hibah atau pemberian wasiat (lazim juga di sebut "hibah wasiat" atau "legaas" yang dalam KUHPerduta diatur dalam pasal 957 dan pasal-pasal berikutnya), dan sesuai dengan pokok pembahasan dalam skripsi ini, maka yang perlu di uraikan lebih lanjut adalah mengenai peralihan hak karena perbuatan hukum, khususnya transaksi jual beli tanah hak milik dan acara pemindahan haknya.

Dalam hal pemindahan barang bergerak, oleh Pasal 612 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan menyerahkan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau 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.

Dari pasal tersebut di atas nampaklah dua cara yaitu:

- *Penyerahan dengan tangan pendek;*
- *Penyerahan dengan simbolis*

Penyerahan dengan tangan pendek ini maksudnya adalah suatu penyerahan kepada pembeli terhadap suatu barang yang secara nyata telah dikuasai, atau barang yang pada saat pembayaran berlangsung diterima oleh pembeli.

Soebekti R, mengatakan untuk barang bergerak dapat dilakukan dengan "*traditi brevi manu*" apabila barang defakto sudah dikuasai oleh si pembeli. Memang kalau disadari bahwa hal tersebut dari sisi teori berlainan, namun ada juga yang sesuai dengan teori di atas. Hal ini ditemui dariobservasi/pengamatan dalam praktek, yakni sesuai dengan pendapat para sarjana, misalnya seorang ibu membeli ikan, apabila harganya sudah dibayar kepada si penjual maka seketika itu juga ibu tersebut menerima ikan dari si penjual.

Hal yang sama juga terjadi pada Supermarket (Pasar Swalayan) Manado, manakalah kita ingin membeli sesuatu barang yang menjadi kehendak kita, dapat secara langsung kita pegang atau berada pada kekuasaan kita, walaupun pembayaran tersebut

⁶ Ibid hal 168.

⁷ Sudargo Gautama, Op. Cit,hal.125.

⁸ Ibid.

dilakukan kemudian. Di sini nampaklah bahwa barang sudah berada pada si pembeli.

Lain lagi prakteknya pada Toko Aneka Dharma, dimana barang akan dibeli sudah dibayar melalui kasir, dan sebagai gantinya yakni kertas yang sering disebut nota pembelian, dalam hal mana nota ini digunakan sebagai bukti untuk mengambil barang yang sudah dibeli, pada bagian pengambilan barang. Dalam hal ini memang unsur dari traditio brevi manu ada, namun sudah disisipi dengan cara yaitu pembelian. Lebih jauh pemilik toko menjelaskan bahwa cara yang ditempuh adalah untuk sekedar menertibkan lalulintas pembelian dan memperlancar pengawasan dari sisi keamanan serta untuk meringankan pembeli dalam hal mengambil barang yang sudah dibelinya.

Penulis beranggapan bahwa praktek semacam itu, perlu diberikan bobot yuridis, dalam arti bahwa pembeli dapat mengambil barang yang dibelinya dengan menunjukkan nota pembelian tersebut, dan apabila tidak ditunjukkan nota tersebut maka barang termaksud tidak dapat diambil atau dengan kata lain barang tersebut hanya dapat diambil dengan menunjukkan nota tersebut, walaupun yang mengambilnya sebenarnya bukanlah pembeli yang asli/dapat diambil oleh orang lain.

Oleh sebabnya sejak nota pembelian diserahkan kepada pembeli, maka jual beli serta penyerahan/pemindahan hak milik tanah selesai. Jelasnya dalam hal ini penyerahan nyata atas barang yang dibeli tidak begitu nampak, tetapi sebagian dikatakan diatas bahwa dalam soal itu juga mengandung unsur traditio brevi manu, yakni barang yang akan dibeli benar-benar nampak dihadapan kita dan dapat secara langsung dipegang oleh kita (pembeli, atau dengan sangat mudah barang tersebut dikuasai oleh pembeli).

Dalam penyerahan secara simbolis dimaksudkan bahwa penyerahan ini yaitu suatu perbuatan dari menjual kepada pembeli yang berupa penyerahan barang, namun dalam bentuk simbol, misalnya seseorang membeli beras satu gudang, maka penjualan hanya memberikan atau menyerahkan kunci gudang tempat menyimpan beras tersebut.

Di samping dua hal tersebut di atas, traditio brevi manu dan traditio clavium, didalam

kaitannya dengan penyerahan barang bergerak, maka Ny. Sri Soedewi Masjchun Sofwan mengetakan bahwa:

"Hukum Belanda mencantumkan suatu bentuk penyerahan yaitu contitutum persessorium (penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas bendanya), dengan contoh:

A eigenaar dari sebuah buku karena membutuhkan uang menjual bukunya kepada B, akan tetapi karena A masih membutuhkan untuk mempelajarinya, maka A kemudian meminjam buku tersebut dari B. A tadi sebagai eigenaar berubah menjadi peminjam.¹⁾

Dari uraian di atas penulis berpendapat bahwa bukan selamanya penyerahan/pemindahan hak milik barang bergerak dilakukan secara nyata dalam arti bahwa barang bergerak tersebut sudah berada di tempat dan dapat dipegang secara langsung oleh pembeli, atau dengan hanya menyerahkan kunci dari tempat penyimpanan barang yang dibeli, tetapi ada juga penyerahan/pemindahan hak milik sebagaimana telah dikemukakan di atas.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis tidaklah sama dengan peralihan secara nyata dan penyerahan secara simbolis. Peralihan hak atas tanah secara simbolis misalnya untuk menyerahkan barang yang ada dalam gudang, cukup menyerahkan kunci gudang saja.

2. Wewenang PPAT

Untuk peralihan hak atas tanah secara yuridis dimaksudkan bahwa dengan telah dibuatkan akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT (Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961) dan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor

¹⁾ R. Subekti, Hukum Perjanjian, *Op-Cit*, hal 94.

Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam hal ini tidak akan mengulangi atau menjelaskan kembali pasal-pasal tersebut karena Ny. Sri Soedewi Masjchun Sofyan, mengatakan:

“Tetapi di Indonesia levering daripada benda tak bergerak itu tidak menurut ketentuan pasal 616-620 KUH Perdata itu melainkan secara lisan. Ketentuan-ketentuan pasal tersebut tidak diperlakukan di Indonesia berdasarkan pasal 24 OV: yang pokoknya mengatakan bahwa levering terhadap benda-benda tak bergerak itu tidak mengikuti cara yang ditentukan dalam pasal 616 s/d 620 KUH Perdata.”²⁾

Pada PP No. 10 tahun 1961 jo PP No. 24 tahun 1997 yang memberikan pegangan atas pemindahan hak milik barang tidak bergerak yang dalam hal ini adalah tanah, dirasa untuk perlu kita baca/memperhatikan pasal 19 dan pasal 26 dari UUPA No. 5 tahun 1960. adapun pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10 ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 26 ayat (1) Jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan PP.

Menurut PP 24 tahun 1997, menunjukkan pada tanah-tanah yang sudah dibukukan juga

pada tanah-tanah yang belum dibukukan, untuk hal itu sepantasnyalah pihak berkepentingan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (1), UMA No. 14 tahun 1961 tentang permintaan dan pemberian isin pemindahan hak atas tanah (diubah dan ditambah dengan Peraturan Dirjen Agraria No. 4 tahun 1968 dan PMDN No. SK. 59/DDA/1970) yang berbunyi: Izin pemindahan hak atas tanah diminta yang berkepentingan secara tertulis dengan bantuan dan perantaraan pejabat pembuat akta tanah, oleh dan dihadapan siapa akta pemindahan haknya dibuat.

PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dibuat tanpa akta oleh pejabat, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 27 tahun 1973 tentang Pengawasan Pemindahan Hak-hak Atas Tanah, bagian pertama point 3 yang berbunyi Kepala Desa atau pejabat dan setingkat dengan itu, dilarang untuk menguatkan setiap bentuk perjanjian yang dimaksud untuk memindahkan hak atas tanah yang dibuat tanpa akta pejabat. Juga disebutkan bahwa Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk mendaftarkan peralihan suatu hak atas tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

- a. Akta yang dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan tanpa sertifikat atau surat keterangan atau pernyataan dan warkah lainnya.
- b. Sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah.
- c. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian.
- d. Dalam hal jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik tidak diperbolehkan izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk.

Yang menjadi permasalahan disini adalah berkenaan dengan kapankah hak atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum tersebut beralih, apakah pada saat dilaksanakannya

²⁾ Ny. Sri Soedewi Masjchun Sofyan. 1975. *Hukum Perdata Hukum Benda*, Cet. IV, Yogyakarta: Liberty hal. 66.

pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat ataukah pada saat akta jual belinya selesai dibuat dan ditanda tangani.

Seperti dikatakan bahwa tujuan daripada balik nama atas tanah, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA adalah

- 1) Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
 - a. Pengukuran surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - 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.

Kepastian berkenaan dengan haknya atau subyeknya akan dapat dicapai dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak, khususnya suatu recht kadaster dimana setiap orang dapat dengan mudah memperoleh data sehubungan dengan status tanah yang bersangkutan.

Oleh karena itu sudah semestinya recht kadaster harus disusun secara teliti dan cermat karena akan digunakan untuk keperluan pembuktian andaikata terjadi sengketa terhadap tanah yang bersangkutan dikemudian hari.

Pendaftaran tanah ditujukan untuk adanya kepastian hukum hak atas tanah (recht kadaster), yaitu dalam arti suatu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sekaligus juga merupakan alat pembuktian yang kuat. Recht kadaster dibedakan dengan "Fiscaal kadaster", yang pendaftaran tanahnya adalah untuk kepentingan pemungutan pajak, bukan kepentingan hak atas tanah.

Dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri, maka selesailah sudah perbuatan hukum/transaksi jual beli tanah tersebut.

Dari uraian tersebut diatas dapat kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan

memindahkan hak atas tanah tersebut sudah beralih kepada pembeli dan selanjutnya pembeli sudah berwenang untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dimana tanah tersebut terletak.

Berbeda dengan sistem yang dianut dalam KUH Perdata (BW), dimana dalam sistem BW jual beli tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris,. Dimana para pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu prestasi dengan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, dimana penjual menerima harganya dan menyerahkan tanahnya pada pembeli, dan pembeli membayar harganya dan menerima tanahnya.

Dalam UUPA tidak terdapat penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian jual beli itu. Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Tetapi dengan adanya jual beli saja, hak milik atas benda yang dijualbelikan, belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (juridische levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta tanah di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selalu overschrijvings ambtenaar menurut overschrijvings Ordonanties 1934 No. 27 dan Pasal 1459 KUH Perdata.

Peralihan hak milik atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta. Perbuatan hukum itu lazim disebut (overschrijtings) aktanya disebut "Akta Balik Nama", sedang pejabatnya disebut "Pejabat Balik Nama". Sebelum dilakukan penyerahan yuridis maka bukan pembeli melainkan penjual yang masih merupakan pemilik atas tanah yang bersangkutan biarpun

tanah yang diperjualbelikan tersebut sudah dikuasai oleh pembeli.

Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti pasal 1457 KUH Perdata, tetapi suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukan jual beli tersebut, maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Walaupun misalnya harga tanah belum dibayar penuh, dianggap telah dibayar penuh. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat "contant" atau "tunai".

Dengan dilakukannya jual beli itu dihadapan Kepala Desa/Adat, maka jual beli itu menjadi terang, bukan perbuatan hukum yang gelap. Oleh karena itu pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum apabila dikemudian hari ada gugatan terhadapnya.

Bagaimana pengertian jual beli menurut hukum agraria yang sekarang berlaku? Boedi Harsono, dengan menunjuk hukum agraria sekarang yang dan memakai sistem dan azas-azas hukum adat berpendapat bahwa: Pengertian jual beli sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³⁾

Jual beli hak atas tanah dibawah tangan merupakan jual beli tanah tanpa melalui prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang Pokok Agraria khususnya PP No. 24 Tahun 1997. jual beli tanah dibawah tangan banyak terjadi di kampung-kampung/desa-desa yang hanya atas dasar kepercayaan saja bahwa tanah yang dijual adalah benar-benar pemilik yang diketahui oleh penduduk kampung/desa.

Jual beli telah terjadi hanya dihadapan (diketahui) oleh Kepala Desa dimana sebagai bukti yaitu pembayarannya hanya dengan kwitansi pembayaran dan penyerahan surat-surat bukti kepemilikan sekaligus dengan identitas tanah kepada pembeli. Kepala Desa atas dasar itu membukukan pada Buku Register

Desa. Saat itu juga maka hak milik atas tanah sudah beralih.

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah

Dalam praktik sering ditemui adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik Notaris atau Camat yang diangkat berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 sebagai pelaksana Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 yang membatalkan Akta jual beli tanpa adanya kehendak kedua belah pihak atau atas kehendak salah satu pihak.⁹

Apabila kita simak isi PP No. 27 tahun 1997 jelas yang membatalkan akta jual beli tanah hanyalah para pihak dihadapan PPAT atau apabila salah satu pihak hendak membatalkan akta jual beli harus mengajukan permohonan (gugatan) melalui Pengadilan Negeri.

Sebagai perbandingan dikemukakan pendapat oleh Boedi Harsono yang dengan tegas menyatakan bahwa jual beli sudah dibuat aktanya tidak dapat dibatalkan walaupun atas kehendak dari kedua belah pihak.

Selanjutnya beliau berpendapat, bahwa menurut sistem hukum tanah yang sekarang berlaku, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum, dimana pemilik selaku penjual, menyerahkan hak atas tanah yang dijualnya itu kepada pembeli dan pembeli seketika itu juga membayar harganya kepada penjual dan transaksinya dilakukan di hadapa P.P.A.T;

Dengan dibuatnya akta jual beli itu selesailah jual-beli tersebut, yang berarti pembeli telah menjadi pemilik tanah dan penjual telah melepaskan haknya atas tanah;

Prof. Budi Harsono, SH membedakan pula antara jual beli tanah menurut sistem yang berlaku sekarang dengan jual beli tanah menurut pasal 1457 KUHPerdata, yang pada pokoknya mengatur, bahwa pembatalan jual beli berarti membebaskan kedua belah pihak dari kewajibannya untuk melakukan prestasi yang telah diperjanjikan.¹⁰

Sebagaimana kita ketahui, bahwa dalam hal jual beli tanah menurut peraturan sekarang,

⁹ Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997.

¹⁰ Boedi Harsono. 1975. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, hal. 57

pada saat ditanda tangannya Akte jual beli di hadapan PPAT masing masing pihak telah melakukan prestasinya sebagaimana telah di setuju bersama, maka oleh karena itu apabila si penjual menghendaki agar tanahnya kembali padanya, ia harus membeli kembali tanah yang pernah dijualnya, setelah peralihan haknya didaftarkan di Kantor Agraria dan dicatat dalam buku tanah dan dalam sertifikat yang bersangkutan.

Kalau kita teliti dalam Akta jual beli yang di buat di depan PPAT tercantum syarat dalam pasal 3 yang berbunyi : "Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang, untuk membeli tanah tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka si pembeli dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggung jawab sebagai kuasa dan jika ada, berhak menerima uang ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang yang diberikan kepada penjual tersebut di atas, tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Syarat tersebut bersifat fakultatif, tetapi kenyataannya selalu dicantumkan dalam tiap-tiap Akta Jual Beli Tanah. Dengan adanya syarat tersebut masih memungkinkan, bahwa Akta Jual Beli tanah tersebut dimintakan pembatalannya, walaupun sebenarnya bertentangan dengan system yang sekarang berlaku. Syarat tersebut sesungguhnya memang perlu untuk melindungi pihak pembeli yang mungkin tidak memperoleh izin pemindahan haknya menurut Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1981;

Sesungguhnya walaupun si pembeli sudah menjadi pemilik dari tanah tersebut, namun apabila izin tidak diperoleh untuk pemindahan haknya, maka jelas si pembeli akan menghadapi kesulitan yang tak ada akhirnya, karena tanpa ada izin yang dimaksud maka Kepala Kantor agrarian akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikat (perhatikan pasal 28 PP No. 24 tahun 1997);

Sebagai akibatnya apabila pengalihan hak belum tercatat dalam buku tanah dan sertifikat, maka si pembeli selaku pemilik tidak akan dapat mengalihkan lagi haknya kepada pihak

lain dan diapun tidak akan menjadikan tanahnya sebagai jaminan utang dengan hak hipotik atau gadai, karena PPAT pun akan menolak untuk membuat aktanya;

Kemudian untuk menolong si pembeli keluar dari kesulitan yang di hadapinya itu, maka dibukalah kemungkinan terjadinya pembatalan jual beli yang telah diaktakan itu, kendati pun sebenarnya bertentangan dengan system yang berlaku, maka agar supaya tanahnya kembali kepada pemilik semula (penjual) tanpa melalui cara pembelian kembali, sering terjadi bahwa kedua belah pihak menghadap kepada Instansi Agraria yang berwenang dan meminta agar permintaan izin pemindahan haknya ditolak oleh Instansi tersebut; dan biasanya permintaan semacam itu diluluskan oleh Instansi tersebut, oleh karena dianggap tidak merugikan salah satupihak;

Dengan adanya penolakan tersebut, maka berlakulah apa yang diperjanjikan dalam pasal 3 Akta jual beli dan selanjutnya si pembeli mengembalikan kuasanya kepada penjual;

Untuk menghindarkan kesulitan kesulitan seperti apa yang diuraikan diatas, maka dalam praktek banyak di antara mereka yang mengadakan jual beli tanah, sebelum mengadakan transaksi di depan PPAT dan belum ada izin dari Instansi yang berwenang, kedua belah pihak banyak yang mengadakan perjanjian akan jual beli di hadapan Notaris, dimana secara fisik tanahnya sudah di serahkan kepada calon pembeli dan harganya pun telah di terimakan kepada calon penjual.

Disamping itu ada juga nampaknya penyimpangan penyimpangan yang menyolok, antara lain, tanpa izin lebih dahulu dari Instansi yang berwenang, ternyata pembalikan nama sudah dilakukan dan diterbitkan pula sertifikat.

Selain dari pada itu sering pula penulis jumpai, apabila ada tanah yang di jual belikan dan tercatat dalam akta jual beli yang di buat di hadapan camat selaku PPAT ternyata menjadi sengketa diluar Pengadilan, maka Camat yang bersangkutan sering kali menarik kembali akta tersebut dan menyatakan akta itu batal. Tindakan tersebut jelas tidak sesuai dengan wewenangnya dan yang berhak membatalkan hanyalah Pengadilan Negeri atas pengajuan dari pihak yang merasa dirugikan.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana kita jumpai dalam putusannya

tanggal 25 september 1980 Nomor 147 K/sip/1979, akta jual beli No.154 dan No.146 tanggal 21 september 1961 dinyatakan batal, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri, para tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedangkan pembeli yang sebenarnya adalah penggugat asal, yang pada waktu itu masih seorang Warga Negara Asing. Dengan demikian perjanjian jual beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh Undang-Undang (ongecorloofde oorzaak) yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan tersebut dalam pasal 5 Jo pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria – vide Yurisprudensi Indonesia terbitan tahun 1981-1 halaman 216.

Dari uraian uraian tersebut diatas menunjukkan bahwa akta jual beli tanah menurut sistem hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan oleh PPAT tanpa ada kehendak dari kedua belah pihak yang mengadakan transaksi, oleh karenanya penulis menghimbau agar tindakan pembatalan oleh PPAT tidak terjadi lagi dan mengharapkan agar para PPAT benar benar menghayati makna dari PP No. 24 tahun 1997 alangkah baiknya, apabila dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah terlebih dahulu harus di ketahui benar benar tentang riwayat tanah yang bersangkutan, hal mana dapat di minta penjelasannya di Kantor Dinas Luar IPEDA yang dahulu di sebut LANDRENTE atau pada zaman Jepang di sebut Pajak Bumi dan pada tahun 1950 zaman RI di sebut Pajak Pendaftaran Penghasilan Tanah Milik Indonesia yang kemudian dirubah namanya menjadi Pendaftaran Tanah Milik dan/atau Pajak Hasil Bumi dan bahwa kesemuanya itu yang menyangkut tanah hak milik adat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Menurut sistem hukum tanah yang sekarang berlaku, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum, dimana pemilik selaku penjual, menyerahkan hak atas tanah yang dijualnya itu kepada pembeli dan pembeli seketika itu juga membayar harganya kepada penjual. Guna memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak (penjual dan pembeli) peran PPAT sangat penting terkait

dengan pembuatan akta jual beli sebagai alat pembuktian legalitas jual beli tanah yang dilakukan di hadapan dan oleh PPAT.

2. Akta jual beli tanah menurut sistem hukum yang berlaku tidak dapat di batalkan oleh siapapun termasuk PPAT tanpa ada kehendak kedua belah pihak yang mengadakan transaksi jual beli tanah. Jika diantara para pihak membatalkan akta jual beli tanah secara sepihak tanpa diketahui/disetujui pihak lainnya maka tindakan tersebut berakibat hukum sebagai perbuatan melawan hukum yang berakibat pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum.

B. Saran

1. Sebelum transaksi jual beli tanah dilakukan sebaiknya para pihak apakah sebagai pembeli atau penjual perlu mengetahui/mengenal secara baik siapa pihak yang berkepentingan dalam transaksi jual beli termasuk meneliti keberadaan objek atau tanah yang akan dijual apakah benar-benar dimiliki secara sah oleh pemegang hak atas tanah, sehingga tidak membuka peluang terjadinya hal-hal yang dapat menghambat transaksi jual beli tanah.
2. Dalam upaya menghindari terjadinya tindakan pembatalan akta jual beli tanah tanpa sepengetahuan para pihak, hendaknya para pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah (Penjual, Pembeli, dan PPAT) benar-benar mempunyai itikad baik sebagai suatu prinsip dalam perjanjian dengan melakukan kewajiban-kewajiban yang ada terkait transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1985. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung: Alumni
- A. Hamzah.1985. *Istilah dan Peribahasa Hukum, Belanda –Latin*, Bandung: Alumni
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- _____ *Kumpulan Kuliah Hukum Agraria II Bagian I*, Penyusun Efendi Paranginangin

- Djojohardikusomo. 1958. *Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta: BPFE
- H. Van der Tas. 1961 *Kamus Hukum, Belanda-Indonesia*. Jakarta: Timur Mas, Cet. Kedua.
- Madjloes. 2001. *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta : Rajawali.
- P. McAuslan,1986 *Tanah Perkotaan dan perlindungan Rakyat Jelata*, Jakarta: Gramedia
- R. Subekti. 1981. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni
- Subekti . Dan Tjetrosoedibio. R. 1969, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pratnya Paramita
- Sri Soedewi Masjchun Sofyan. 1975. *Hukum Perdata Hukum Benda*, Cet. IV, Yogyakarta: Liberty
- Urip Santoso. 2008 *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Wirjono Prodjodikoro. 1961 *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur

Peraturan Perundang-undangan :

- Unadng-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah