

**PEMBATALAN JUAL BELI TANAH KARENA  
TIDAK TERLAKSANANYA PROSES  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH<sup>1</sup>**

Oleh: Fariska Manggara<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Peralihan Hak Atas Tanah, bagaimana Fungsi PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah, dan bagaimana Cara Pembatalan Akta Jual Beli Atas Tanah. Dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan disimpulkan bahwa: Akta jual beli tanah menurut sistem hukum yang berlaku tidak dapat di batalkan ole PPAT tanpa ada kehendak kedua belah pihak yang mengadakan transaksi jual beli tanah. 2. Dalam pelaksanaannya transaksi jual beli tanah terlebih dahulu harus diketahui benar tentang riwayat tanah yang bersangkutan, juga dapat di minta penjelasannya di Kantor Dinas Luar/PEDA yang dahulunya disebut *Landrente* atau pada zaman Jepang disebut pajak bumi dan pada tahun 1950 Jaman RI Pajak Pendaftaran Penghasilan Tanah Milik Indonesia yang kemudian diubah namanya menjadi pendaftaran Tanah milik dan/atau Pajak Hasil Bumi dan pada kesemuanya itu yang menyangkut tanah milik adat.

Kata kunci: jual beli tanah, peralihan hak atas tanah

**P E N D A H U L U A N**

**A. LATAR BELAKANG**

Masalah tanah dalam masa pembangunan adalah amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, hukum, sosial ekonomi dan Hamkamnas. Tiap pembangunan

membutuhkan tanah, entah sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau permukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, pada hal luas tanah (wilayah) di suatu negara sangat terbatas.

Persoalan yang kemudian dihadapi, yaitu hukum hanya mengatur penggunaan tanah serta bagaimana mengatur hubungan dengan manusia (penduduk) untuk memajukan/meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan Negara. Untuk mengantisipasi agar tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, maka tanah pada tingkat tertinggi di kuasai oleh Negara.

Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi "Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam rangka pembangunan nasional di Negara kita dewasa ini tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.<sup>3</sup> Untuk keperluan tersebut MPR dalam Repelita V telah digariskan suatu program yang harus dilaksanakan dalam pembangunan

<sup>1</sup> Artikel skripsi. Dosen pembimbing skripsi: Josina E. Londa,SH,MH, Ronny A. Maramis,SH,MH, Dientje Rumimpunu,SH,MH.

<sup>2</sup> NIM: 050711493.

<sup>3</sup> Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, hal. 2

bidang pertanahan ini sebagaimana terlihat dalam TAP MPR Nomor II/MPR/1988, secara tegas disebutkan dalam TAP MPR tersebut agar pemanfaatan tanah untuk membantu meningkatkan kesejahteraan rakyat, serta dalam rangka mewujudkan keadilan sosial, juga disamping menjaga kelestariannya perlu dilaksanakan penetapan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.

Salah satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah ini adalah melalui jual beli. Akan tetapi masalahnya yaitu membatalkan Akta Jual Beli tanpa adanya kehendak kedua belah pihak, atau atas kehendak salah satu pihak.

## B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Peralihan Hak Atas Tanah
2. Bagaimana Fungsi PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah
3. Bagaimana Cara Pembatalan Akta Jual Beli Atas Tanah

## C. METODELOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah metode Penelitian Kepustakaan (*library research method*), yakni suatu metode penelitian yang dilakukan dengan jalan mempelajari buku-buku/literature, perundang-undangan, dokumen, majalah-majalah maupun diktat-diktat yang berkaitan dengan penulisan Skripsi ini.

## TINJAUAN PUSTAKA

### A. PENGERTIAN AKTA DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PPAT

#### 1. Pengertian Akta

Sebelum menguraikan tentang PPAT dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, maka diuraikan terlebih dahulu mengenai akta (tanah) yang dihubungkan dengan akta PPAT.

“Akta” atau “akte”, mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pengertian dalam arti luas dan pengertian dalam arti sempit.

Akta dalam arti luas yaitu perbuatan, tindakan, perbuatan hukum (*rechthandeling*),<sup>4</sup> sedangkan akta dalam arti sempit yaitu: akta adalah surat yang dibuat sebagai bukti suatu perbuatan hukum.<sup>5</sup> Akta adalah surat tanda bukti suatu tulisan yang ditandatangani dan diperuntukkan membuktikan kebenaran apa yang tertera di dalamnya.<sup>6</sup>

Surat yang dibuat untuk bukti, dibedakan antara akta otentik (*authentieke akta atau surat yang sah*) dengan akta di bawah tangan (*onderhantse akta*). Akta otentik dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk membuatnya. Jadi akta merupakan surat tanda bukti yang sah atau resmi, karena itu mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat, apabila dikemudian hari terjadi sengketa sehubungan dengan dibuatnya akta tersebut. Karena akta otentik itu dibuat oleh pejabat resmi/berwenang, maka apa yang tercantum dalam akta pihak manapun.

Akta di bawah tangan adalah suatu surat tanda bukti yang dibuat oleh para pihak dan tidak dibuat oleh pejabat umum atau pejabat yang berwenang, sehingga kebenarannya masih diragukan..

Akta tanah bentuknya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 11 Tahun 1961 sebagai pelaksana dari Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 yang menyatakan antara lain : “Setiap perjanjian yang

<sup>4</sup> Mr. H. Van der Tas, *Kamus Hukum, Belanda-Indonesia*, Timur Mas, Jakarta, Cet. Kedua, 1961, hal. 13.

<sup>5</sup> Hamzah, A. Dr. SH., *Istilah dan Peribahasa Hukum, Belanda-Latin*, Alumni, Bandung, 1985, hal.5

<sup>6</sup> Subkti Prof., SH. Dan Tjetrosodibio. R., *Kamus Hukum*, Pratnya Paramita, Jakarta, 11969, hal.7

bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat (dengan PMA No.10/1961), pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lebih dikenal dengan PPAT.

Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan akta yang otentik, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sesuai dengan pengertian tentang akta otentik, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang mengartikannya sebagai akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta itu di tempatnya dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut memenuhi unsur-unsur akta otentik menurut pengertian Pasal 1868 KUHPerdara, karena:

- Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut dibuat menurut bentuk yang ditetapkan oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) 10 Tahun 1961, dimana Peraturan tersebut ditetapkan berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria.
- Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut dibuat oleh Pejabat Umum;
- Di wilayah kerja Pejabat Umum.

Dengan dipenuhinya unsur-unsur tersebut, maka akta PPAT merupakan suatu akta otentik yang dibuat sebagai alat pembuktian.

Fungsi akta adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari, oleh

karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah. Akta itu merupakan rangkaian kata-kata yang harus disusun dalam kalimat yang baik, jangan sampai akta tersebut memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

Menurut Budi Harsono, Akta Otentik itu adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebutkan dalam akta itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak adalah **peristiwanya**.

Akta otentik boleh dipercaya, bukan karena dibuat oleh Notaris dan atau PPAT, tetapi oleh Notaris dan atau PPAT yang membuat akta itu dianggap sebagai orang mutlak boleh dipercaya, jadi kalau kita berhadapan dengan Notaris, kita berhadapan dengan orang yang boleh dipercaya.

Sebab akta PPAT menyangkut tanah yang merupakan milik sangat berharga dan mempunyai arti khusus bagi orang Indonesia.

Dalam hal demikian dibandingkan dengan akta dibawah tangan (*onderhans akta*), maka akta otentik dapat dikatakan merupakan satu-satunya alat bukti tertulis yang berlaku sebagai alat bukti utama dalam sengketa perdata yang dapat di percaya. Sedangkan akta dibawah tangan walaupun juga merupakan alat bukti tertulis, tetapi tidak selalu dapat dipercaya karena tidak dibuat oleh Pejabat yang berwenang yang membuatnya.

## **2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wewenangya Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah.**

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) dan Peraturan Pemerintah (PP 10 Tahun 1961) Tentang

Pendaftaran Tanah, maupun dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 10 Tahun 1961, Tentang Penunjukkan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No.10/1961, tidaklah ditemukan rumusan mengenai apakah yang dimaksud dengan PPAT tersebut.

Menurut Madjloes, PPAT tersebut adalah:

“Pejabat Umum yang khusus berwenang membuat dan menandatangani akta dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap mereka yang menghendaki adanya akta itu sebagai bukti, serta menyelenggarakan administrasinya, sebagaimana yang ditentukan dan dibenarkan oleh Peraturan Perundang-undangan.”<sup>7</sup>

Hal tersebut di atas sesuai dengan Pasal 19 PP No.10/1961 menentukan bahwa : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru, menggadaikan tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Dalam Pasal 19 PP No.10/1961 mengatakan bahwa wewenang khusus untuk membuat akta otentik dari perjanjian peralihan hak atas tanah yaitu:

1. Memindahkan Hak Atas Tanah.
2. Memberikan suatu hak baru atas tanah.
3. Menggadaikan Tanah.
4. Meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Dari keempat perjanjian tersebut di atas, diuraikan lebih lanjut berkenaan dengan perjanjian pemindahan hak atas tanah yang dapat berupa :

1. Jual Beli.
2. Hibah.
3. Tukar menukar.
4. Pemisahan dan pembagian biasa.
5. Pemisahan dan pembagian harta warisan.
6. Penyerahan Hibah Wasiat dan Legaat.

Akta otentik yang memuat perjanjian-perjanjian tersebut di atas lazimnya disebut dengan Akta Tanah.

Demikian juga siapa-siapa yang dapat diangkat selaku PPAT adalah apa yang tercantum dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961, yakni sebagai berikut :

1. Notaris.
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan peraturan 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.

Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 5 dalam Peraturan Menteri Agraria tersebut di atas sebagai berikut: “selama dalam satu Kecamatan belum diangkat seorang pejabat maka asisten wedana/ Kepala Kecamatan atau setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut asisten wedana/Kepala Kecamatan) karena jabatannya pejabat sementara dari Kecamatan itu”.

Dari kedua dasar hukum di atas, dihubungkan dengan praktek dewasa ini maka yang bertindak selaku PPAT adalah

---

<sup>7</sup> Madjloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*,

Notaris dan Camat. Disamping itu sesuai dengan SK.13/Departemen Agraria/1966 telah diangkat pula pejabat lain yang menyimpang dari PMA No. 10/1961, yaitu :

1. Mengenai Jual beli tanah Hak Milik serta Hak Guna Bangunan dari rumah-rumah kepunyaan perusahaan-perusahaan/bank-bank Negara berdasarkan Peraturan Presidium Kabinet RI No. 2/PRK/1965.
2. Jual-beli tanah hak guna bangunan serta hak pakai dan rumah-rumah kepunyaan badan hukum yang direksinya telah meninggalkan Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presidium Kabinet RI No. 5/PRK/1965.
3. Pemindahan hak guna usaha atas tanah perkebunan.
4. Pemindahan hak atas tanah lainnya yang secara khusus akan ditentukan oleh Menteri Agraria.

Dan untuk itu Departemen Agraria menunjuk dan menugaskan :

- 1) Pembantu Menteri Agraria urusan Landreform dan Landuse.
- 2) Pembantu Menteri Agraria urusan Hukum
- 3) Kepala Direktorat Hukum Departemen Agraria.
- 4) Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria
- 5) Kepala Direktorat Pengurusan Hak-hak Departemen Agraria.

Dengan diangkatnya pejabat-pejabat ini maka PPAT disebut dalam Pasal 3 tersebut di atas tidak lagi berhak atau telah dicabut haknya melakukan transaksi tanah (pasal 3 PMA/No.10/1961), hanya saja honorarium yang diperoleh dari transaksi tanah yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 4/1963 itu harus disetor kepada Yayasan Dana Landreform. Pengangkatan secara khusus itu dilakukan atas pertimbangan,

bahwa perbuatan-perbuatan hukum yang dibuat aktanya itu bisa berpengaruh luas pada kehidupan masyarakat, karena itu diperlakukan penyelidikan yang dari yuridis, agrarian, politik dan sebagainya.

## B. PENGERTIAN TANAH DAN JUAL BELI

### 1. Pengertian Tanah.

Pengertian tanah Djojohardikosumo adalah : "Benda milik umum maupun milik pribadi, Tanah merupakan persediaan permanen dan kurang lebih baku, nilai harganya lebih bergantung pada ketentuan bersama atau ketentuan sosial daripada ketentuan tindakan dan kebiasaan perseorangan".

Berdasarkan pengertian di atas McAuslan mengatakan tanah dapat berarti investasi sumber keuntungan berekonomis, bahkan tanah dapat di terjemahkan dalam pengertian yang abstrak yaitu, keringat yang mengucur dari tubuh manusia beserta segenap konsekuensi pandangan hidup yang tumbuh dari tanah.<sup>8</sup>

Pengertian tanah yang dikemukakan di atas secara umum bukan berdasarkan pandangan hukum. Dalam pandangan hukum (UUPA) tanah menurut Budi Harsono, sebagai berikut:

"Adapun permukaan bumi itu disebut tanah. Dalam penggunaannya tanah meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Pasal 4 ayat 2). Dengan demikian, maka pengertian tanah dalam penggunaannya berarti ruang".<sup>9</sup>

<sup>8</sup> P. McAuslan, *Tanah Perkotaan dan perlindungan Rakyat Jelata*, Gramedia, Jakarta, 1986, hal, 22.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*, Djembatan, Jakarta, 1975.

## 2. Jual Beli

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli. Tentang pengertian jual beli, Subekti mengatakan bahwa jual-beli adalah :

"suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut".<sup>10</sup>

Sesuai dengan perjanjian jual beli diatas, maka ada para pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dapat dilihat bahwa : wujud dari hukum jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.<sup>11</sup>

Didalam pasal 1458 KUHPerdata dikatakan bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Ini berarti bahwa asas konsensualisme dianut dalam KUHPerdata, sehingga Soebekti mengatakan bahwa perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik

tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirnya perjanjian jual-beli yang sah.

Lebih lanjut dikatakan oleh Soebekti, bahwa untuk terjadinya perjanjian jual-beli sudah cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan barang dan harganya.

Dalam kaitan diatas, ada dua kewajiban pokok si penjual yang harus dilaksanakan adalah :

1. Menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
2. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Sehubungan dengan penyerahan dan penanggungan itu oleh Pasal 1475 KUHPerdata, menyebutkan penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah di jual kedalam kekuasaan dari kepunyaan si pembeli. Sedangkan penanggungan menurut Pasal 1504 KUHPerdata adalah si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli yang kurang

Dalam perkembangan jual beli telah mengalami kemajuan pesat sehingga muncul berbagai bentuk, sewa beli, menjual dengan hak membeli kembali dan lain sebagainya yang merupakan bukti kemajuan dalam transaksi yang bersumber pada jual beli itu sendiri. Adapun yang menjadi objek penulisan ini adalah mengenai jual beli tanah.

Jual beli tanah berarti bahwa yang diperjual-belikan adalah hanya mengenai tanah. Dalam hal jual beli tanah harus diperhatikan beberapa hal bahwa

<sup>10</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, citra aditya bakti bandung

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1961, hal 21.

pelaksanaan jual beli itu haruslah memenuhi prosedur tertentu. Proses jual beli tanah itu merupakan tanah adat haruslah terang dan tunai. Sedangkan jual beli tanah menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) haruslah melewati prosedur tertentu, antara lain karena menurut UUPA tanah merupakan benda tidak bergerak maka dalam hal peralihannya haruslah melalui prosedur balik nama.

Menurut UUPA, Tanah diperjual-belikan menunjuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pelaksanaan dari UUPA. Ketentuan-ketentuan menurut UUPA itulah yang merupakan rangkaian pelaksanaan tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan pertanahan. Akan tetapi yang menjadi pertanyaan sekarang adalah apa yang dimaksud dengan jual-beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah UUPA?

Dalam hal di atas UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual-beli tanah. Akan tetapi walaupun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai system dan azas-azas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah saat itu juga menyerahkan harga itu kepada penjual).

## **P E M B A H A S A N**

### **A. 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-istri).

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.<sup>12</sup> 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.

Perlu kiranya dijelaskan, bahwa dalam hukum adat (yang berdasarkan pasal 5 UUPA menjadi dasar daripada hukum agraria) 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 dari pada pendaftaran itu, dan pasal 26 UUPA: pengawasan serta akibat-akibat apabila hak milik dialihkan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek.

---

<sup>12</sup> Prof.Mr.Dr.Sudargo Gautama, undang-undang pokok agraria hal.125.

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 KUHPerdata 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.

#### *Peralihan Hak Secara Nyata*

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 penulis temukan dari observasi/pengamatan dalam praktek, menurut pengamatan penulis adalah sesuai dengan pendapat para sarjana tersebut di atas, 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 dilakukan kemudian. Di sini nampaklah bahwa barang sudah berada pada si pembeli.

Lain lagi prakteknya pada Toko Aneke Dharma, dimana barang akan 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 traditiobrevi 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 Masjchoen 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.<sup>1)</sup>*

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 Nyata dan Yuridis*

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.

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

---

<sup>1)</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian

Kantor 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 Masjchoen Sofwan, 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.”<sup>2)</sup>*

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

Pasal 26 : (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 izin 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.

---

<sup>2)</sup> Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Perdata Hukum Benda**, Cet. IV, Liberty, Yogyakarta

- 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 pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat atautkah pada saat akta jual belinya selesai dibuat dan ditandatangani.

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 andai kata 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.

#### *Peralihan Hak Atas Tanah secara Hukum Adat*

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.<sup>3)</sup>

#### *Peralihan Hak Atas Tanah Dibawah Tangan*

Jual beli hak atas tanah dibawah tangan merupakan jual beli tanah tanpa

<sup>3)</sup> Boedi Harsono, *Op-Cit*, hal. 135.

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.

#### **Jual Beli Tanah Hak Milik**

Di dalam UUPA tidak terdapat penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian jual beli itu.

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam pasal 1457 KUHPerdara, 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 seta 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 selaku *overschrijvings ambtenaar* menurut *Overschrijvings Ordonnanties 1934 No. 27* dan pasal 1459 KUHPerdara.

Beralihnya hak milik atas tanah hanya dapat di buktikan dengan akta.

Perbuatan hukum itu lazim disebut (*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 selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

## **B. FUNGSI PPAT DALAM KAITAN DENGAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

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*<sup>13</sup> 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 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 satu unifikasi atau kesatuan hukum yaitu berlakunya suatu sistem hukum dalam 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”.

Konsekuensi dari ketentuan Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria tersebut

---

<sup>13</sup> 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.

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 dibuatnya 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.

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 jual 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 fungsi untuk 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).<sup>14</sup>

Selanjutnya Boedi Harsono mempertanyakan, “bagaimana halnya apabila jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT? Dalam hal ini beliau

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, sejarah penyusunan, isi dan pelaksanaannya

menyatakan sebagai pendapatnya bahwa “jual beli tersebut adalah sah, sepanjang syarat-syarat materilnya telah terpenuhi, Sebab didaerah-daerah tentu mungkin tidak biasa dilakukan jual beli dihadapan PPAT”. Beliau juga menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak bukanlah merupakan syarat terjadinya peralihan hak atas tanah.

### **C. CARA PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH**

Pada kesempatan ini penulis merasa mengetengahkan judul tersebut di atas karena dalam praktek sering menjumpai adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) misalnya Camat yang diangkat berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 sebagai pelaksana Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang membatalkan Akta jual beli tanpa adanya kehendak kedua belah pihak atau atas kehendak salah satu pihak.

Apabila kita simak isi PP No. 10 tahun 1961 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 walalupun atas kehendak dari kedua belah pihak.

Selanjutnya beliau berpendapat, bahwa menurut sistim 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 hadapan 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;

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

Sebagaimana kita ketahui, bahwa dalam hal jual beli tanah menurut peraturan sekarang, pada saat ditandatanganinya Akte jual beli di hadapan PPAT masing masing pihak telah melakukan prestasinya sebagaimana telah disetujui 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 jawaban 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 agraria akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikat (perhatikan pasal 28 PP 10 tahun 1961).

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 satu pihak.

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 Notaritas, 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 halaman 1 s/d 216.

## **P E N U T U P**

### **A. KESIMPULAN**

1. Akta jual beli tanah menurut sistem hukum yang berlaku tidak dapat di batalkan oleh PPAT tanpa ada kehendak kedua belah pihak yang mengadakan transaksi jual beli tanah.
2. Dalam pelaksanaannya transaksi jual beli tanah terlebih dahulu harus diketahui benar tentang riwayat tanah yang bersangkutan, juga dapat di minta penjelasannya di Kantor Dinas Luar/PEDA yang dahulunya disebut Lanrente atau pada zaman Jepang disebut pajak bumi dan pada tahun 1950 Jaman RI Pajak Pendaftaran Penghasilan Tanah Milik Indonesia yang kemudian diubah namanya menjadi pendaftaran Tanah milik dan/atau Pajak Hasil Bumi dan pada kesemuanya itu yang menyangkut tanah milik adat.

### **B. SARAN**

Dalam Pelaksanaan/Penerapan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961, maka dengan ini PPAT harus benar-benar

harus menghayati makna dari PP tersebut agar supaya tidak terjadi lagi pembatalan jual beli atas tanah di masa yang akan datang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdurachman, SH. Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1985.
- Bachtiar Effendi, SH. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah Bandung, 1982.
- Boedi Harsonono, SH. Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, Cet. Kedua.1968.
- Prof. Dr. H. Muchsin, SH. Imam Koeswahyono, SH. Soimin, SH. Hukum Agraria Indonesia.
- Prof. R. Subekti, SH. Dan R. Tjitrosoedibio Kamus Hukum Pradnya Paramita.
- Mgs. Edy Putra Tje'Aman, SH. Kredit perbankan suatu tujuan yuridis liberty Yogyakarta.
- Mr. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang persetujuan tertentu sumur bandung 1961.
- Prof. Subekti SH. Hukum perjanjian, intermas
- Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, citra aditya bakti bandung 1990
- Prof. R. Subekti SH. Aneka Perjanjian cetakan kesepuluh citra aditya bakti bandung
- Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Msjchoen sofwan SH. Hukum Perdata Hukum Benda Liberty Yogyakarta.