

BAB II

TINJAUAN UMUM TERHADAP TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN JUAL BELI TANAH DALAM UUPA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Dalam UUPA

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan aset penting bagi kehidupan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi. Hal ini mengingat kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin meningkat, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Secara yuridis pengertian tanah dijelaskan dalam pasal 1 ayat (4) UUPA, yang berbunyi sebagai berikut : “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”. Dalam penjelasan Pasal 1 ayat (4) UUPA tersebut diatas, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi. Jadi disini dibedakan mengenai pengertian “bumi” dan “tanah”.

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah siap bangunan digunakan untuk mendirikan rumah. Di dalam

tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam.⁶¹

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah:⁶²

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi yang diberi batas
- 3) Keadaan bumi di suatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal).

2. **Hak Penguasaan Atas Tanah**

Menurut Pasal I UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Pengertian penguasaan tanah dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan tanah beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan tanah dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan

⁶¹ AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, hlm 35.

⁶² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ke tiga, 1994, hlm 12

atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.⁶³

Penguasaan tanah secara yuridis, walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah dan disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dikuasai oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Sebagai contoh, kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan, bahwa:⁶⁴

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 45 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

⁶³ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Prenata Group. Jakarta. 2005, hlm 73

⁶⁴ Pasal 2 UUPA

- (2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu:⁶⁵

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut :

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah

⁶⁵ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 74

tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut :

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak lain;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- 5) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya;

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, antara lain adalah.⁶⁶

- a. Hak Bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak Menguasai dari Negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - 1) Hak-hak atas tanah
 - 2) Wakaf tanah Hak Milik
 - 3) Hak Tanggungan
 - 4) Hak Milik atas satuan rumah susun

⁶⁶ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 11

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hierarki tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Pasal 33 Ayat (3) UUD 45 menyatakan "Bumi dan Air dan kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan lebih lanjut tentang hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat *komunalistik*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA. Selain itu juga mempunyai sifat *religius*, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa.⁶⁷ Hubungan antara Indonesia dengan tanah akan berlangsung tidak terputus-putus untuk selama-lamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.⁶⁸ Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas

⁶⁷ Pasal 1 ayat (2) UUPA

⁶⁸ Pasal 1 ayat (3) UUPA

tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang Hukum Publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia.⁶⁹

b. Hak Menguasai dari Negara Atas Tanah.

Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁷⁰

Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah:⁷¹

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah;

Termasuk dalam wewenang ini, adalah :

⁶⁹ Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA

⁷⁰ Pasal 2 ayat (1) UUPA

⁷¹ Lihat Pasal 2 ayat (2) UUPA

- a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan.⁷²
 - b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.⁷³
 - c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.⁷⁴
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah;
- Termasuk wewenang ini, adalah :
- a) Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing.⁷⁵
 - b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum.⁷⁶
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Termasuk wewenang ini, adalah :

⁷² Pasal 14 UUPA jo. UU No.24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang

⁷³ Pasal 15 UUPA

⁷⁴ Pasal 10 UUPA

⁷⁵ Pasal 16 UUPA

⁷⁶ Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA

- a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.⁷⁷
- b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
- c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Pada prinsipnya, hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik. Konsekwensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.⁷⁸

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Kedudukan hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak-hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Hak ulayat masyarakat hukum adat

⁷⁷ Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷⁸ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 78

adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.⁷⁹

d. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa⁸⁰, hak atas tanah ditentukan berdasarkan :

- a. Pasal 16 UUPA
 - (1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi :
 - (a) Hak Milik
 - (b) Hak Guna Usaha
 - (c) Hak Guna Bangunan
 - (d) Hak Pakai
 - (e) Hak Sewa
 - (f) Hak Membuka Tanah
 - (g) Hak memungut Hasil Hutan
 - (h) Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.
 - (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) adalah :
 - (a) Hak Guna Air
 - (b) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
 - (c) Hak guna ruang angkasa
- b. Pasal 49, ayat (3) UUPA tentang Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan.
- c. Hak Jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

⁷⁹ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 79

⁸⁰ Pasal 16 dan 51 UUPA

3. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah:⁸¹

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

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian di atas bahwa kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.⁸²

Selanjutnya beliau juga berkata bahwa “kata terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dinilai tidak akan ada akhirnya, sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.⁸³

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachsan Mustafa⁸⁴ berpendapat bahwa, pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas

⁸¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...Op Cit*, hlm 474

⁸² *Ibid*, hlm 72-73

⁸³ *Ibid*, hlm 73

⁸⁴ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 1984, hlm 58.

pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi, apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang biasa disebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sehingga dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerinci tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :⁸⁵

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan *sertipikat* sebagai surat tanda buktinya. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang. Pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2)

⁸⁵ *Ibid*, hlm 472-474

huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya) dan data fisik (keterangan tentang letak, batas dan luas bidang tanah satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Disini Bachtiar Effendi juga menyebutkan dua tujuan pendaftaran tanah, yaitu:⁸⁶

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat.
- 2) Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

⁸⁶ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Alumni. Bandung, 1980, hlm 21

Menurut Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :⁸⁷

- a. Memberikan kepastian objek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- c. Memberikan kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakantindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman

Maka dari itu pendaftaran tanah itu sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan, dan wajib melaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan dalam rangka mencatatkan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah

⁸⁷ Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, 2001, hlm 32

Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Dalam UUPA

1. Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi.

AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.⁸⁸ Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

⁸⁸ AP. Parlindungan, *Op. Cit*, hlm 40

a. Menurut Hukum Barat

Saat Indonesia di jajah Belanda, Belanda menerapkan hukum belanda untuk mengatur tanah dan masyarakat Indonesia dengan menerapkan *Burgelijk Wetboek* (BW), yang sampai sekarang masih kita kenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketika kemerdekaan Indonesia diproklamirkan pada Tahun 1945, maka berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, BW tersebut dinyatakan masih berlaku di Indonesia sampai terbentuknya undang-undang yang baru.⁸⁹

Burgerlijk Wetboek (BW) selain memuat ketentuan-ketentuan perdata pada umumnya, *Burgerlijk Wetboek* (BW) juga memuat perangkat Hukum Tanah Barat yang kita jumpai dalam :⁹⁰

1. Buku II tentang Hukum Benda/Barang
2. Buku III tentang Perikatan
3. Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa.

Motivasi orang Belanda menghadirkan *Burgerlijk Wetboek* (BW) tersebut antara lain karena banyaknya orang Belanda yang memerlukan tanah, misalnya untuk perkebunan, rumah peristirahatan di luar kota, tempat usaha di dalam kota dan rumah tempat tinggal. Atas dasar inilah orang Belanda menerapkan Hukum Tanah Barat (*Burgerlijk Wetboek*) di Indonesia.

Mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli)

⁸⁹ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm 11-12

⁹⁰ *Ibid*, hlm 21

berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :⁹¹

Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.

Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya:⁹²

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahya setelah adanya balik nama.

Dengan memperhatikan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu.

Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli

⁹¹ *Ibid*, hlm 22

⁹² *Ibid*, hlm 13-14

belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli baru dapat beralih kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru jika dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

b. Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tersebut diatas, melainkan 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.⁹³

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).

Dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai, berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.⁹⁴

⁹³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm 15

⁹⁴ *Ibid*, hlm 19

Sehingga jika para pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Adat, maka hukum yang berlaku terhadap jual beli tersebut adalah Hukum Adat dan jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat, maka yang berlaku adalah Hukum Barat.

2. Sesudah Berlakunya UUPA

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Boedi Harsono juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUHPPerdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.⁹⁵

Tujuan pokok diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah :⁹⁶

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.

⁹⁵ *Ibid*, hlm 27

⁹⁶ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria, Liberty*, Yogyakarta, 1997, hlm 22

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

Dengan demikian berlakunya Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku pada saat ini. Untuk merealisasikan hal tersebut, kegiatan pendaftaran tanah menjadi sangat penting dan mutlak untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.

3. Syarat dan Prosedur Jual Beli Tanah

Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP 24 /1997 yang mensyaratkan agar suatu perbuatan peralihan hak atas suatu bidang tanah dapat didaftarkan maka perbuatan tersebut wajib dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, para pihak yang bermaksud melakukan jual beli tanah wajib menghadap PPAT. PPAT harus teliti memastikan bahwa:⁹⁷

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual;

⁹⁷ Lihat Pasal 21 Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

- c. Seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui penjualan tanah tersebut.
- d. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya.
- e. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah tersebut.
- f. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- g. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjual belikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Mengenai syarat agar suatu peralihan hak dapat terlaksana, dibedakan antara bidang tanah yang belum bersertipikat dan bidang tanah yang sudah bersertipikat.

1. Tanah Belum Sertifikat

Berdasarkan Pasal 39 ayat 1 huruf b PP 24 / 1997, terhadap tanah yang belum bersertipikat, PPAT akan menolak membuat akta apabila kepada PPAT tidak disampaikan :

- a) Surat bukti mengenai adanya hak tersebut atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.
- b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan.

2. Tanah Sudah Sertifikat

Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a, PPAT akan menolak membuat akta jika :

- a) Kepada PPAT tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan ;
atau
- b) Sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Selain dari pada itu, baik terhadap bidang tanah yang belum bersertipikat maupun bidang tanah yang sudah bersertipikat, PPAT akan menolak pembuatan aktanya apabila:⁹⁸

1. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah seorang saksi dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi ;
2. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisi perbuatan hukum pemindahan hak;
3. Untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
4. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya ;
5. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

Apabila para pihak sudah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka menurut Pasal 38 PP 24 / 1997, pembuatan akta dapat dilaksanakan oleh PPAT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

⁹⁸ Pasal 39 ayat 1 angka c, d, e, f dan g Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Adapun mengenai isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT tersebut diatur oleh Menteri yang dalam hal ini adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai:⁹⁹

1. Para pihak yaitu Penjual, Pembeli dan saksi-saksi. Keterangan bahwa mereka telah melakukan jual beli.
2. Keterangan mengenai obyek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
3. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak Penjual.
4. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.

Selanjutnya, perlu diketahui pula apakah penjual berwenang untuk menjual suatu bidang tanah karena hanya pihak yang berwenang saja yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah. Adapun pihak yang berwenang untuk menjual, antara lain :

1. Oleh wali bila tanah milik anak di bawah umur.
2. Harus dilakukan bersama-sama oleh suami isteri bila tanah adalah harta gono gini
3. Harus dilakukan oleh pengampu atas izin Pengadilan Negeri bila pemilik berada di bawah pengampuan.

⁹⁹ *Ibid*

4. Harus dilakukan oleh Direktur atas persetujuan Dewan Komisaris bila tanah adalah Hak Guna Bangunan milik Perseroan Terbatas.

Apabila jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli - walaupun si penjual berhak atas tanah atau si pembeli berhak membeli - akan berakibat jual beli dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu, Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.

4. Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:¹⁰⁰

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah

¹⁰⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹⁰¹

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.¹⁰²

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:¹⁰³

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pihak pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut.

¹⁰¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

¹⁰² Adrian Sutedei, *OP Cit*, hlm 71

¹⁰³ Effendi Perangin, *Praktek...*, *Op Cit*, hlm 2

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara (Pasal 26 ayat 2 UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual bidang tanah tentu saja si pemegang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu:

- 1) Hak milik terdapat dalam Pasal 20
- 2) Hak guna usaha terdapat dalam Pasal 28
- 3) Hak guna bangunan terdapat dalam Pasal 35
- 4) Hak pakai terdapat dalam Pasal 41.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Setelah semua persyaratan materiil telah dipenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat Akta Jual Beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang memuat: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap dianggap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil. Dengan demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas

tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁰⁴

5. **Jual Beli Tanah Kapling**

Proses jual beli tanah kapling apabila ditinjau dari sudut yuridis adalah proses jual beli tanah, hanya saja dalam hal penyediaan lahan (tanah) sebagai obyek jual belinya yang memiliki perbedaan dengan jual beli tanah pada umumnya.

Dalam pretek jual beli tanah kapling, proses terjadinya perbuatan hukum tersebut diawali dengan penawaran tanah yang telah dikapling oleh pihak pemilik atau perorangan yang biasanya disebut dengan koordinator kapling, yang dalam hal ini dapat berupa orang atau badan hukum baik berupa Perseroan Terbatas, *Commanditaire Vennotschap* (CV) Usaha Dagang (UD) maupun Koperasi yang memiliki lahan (tanah) pada suatu areal/kawasan lingkungan tertentu, yang memiliki ijin untuk menjualnya kepada masyarakat umum yang siap untuk dibangun rumah hunian dengan penataan sedemikian rupa sehingga apabila semua bagian/kapling telah dibangun rumah maka akan membentuk suatu lingkungan pemukiman baru.

Mengenai hal tersebut mendapatkan tanggapan khusus dari pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan

¹⁰⁴ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, hlm 23

dan Pemukiman sebagaimana dijelaskan dalam bagian menimbang Undang-Undang tersebut sebagai berikut:¹⁰⁵

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kapling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, bidang usaha dibidang pembangunan perumahan dapat menjual tanah kapling tanah matang ukuran sedang, kecil sedang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UU No. 4 tahun 1992.

Tanah yang ditawarkan oleh pihak developer/koordinator kapling sebagai pihak pertama sebelumnya membebaskan sejumlah luas tertentu tanah tersebut dari pemilik asal tanah tertentu tersebut diatas dengan jalan pelepasan hak dari pemilik tersebut, dan pihak pertama mengajukan permohonan hak kepada instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sehingga mendapatkan hak dan wewenang untuk melakukan penata gunaan penjualan berikutnya dalam bentuk kapling dengan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana layaknya jual beli tanah dilangsungkan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang didasarkan atas ketentuan undang-undang Pokok Agraria secara terang dan tunai sebagaimana asas hukum adat tentang jual beli tanah yang berlaku.

Disamping itu pengembang harus mempunyai SPPT (Surat Penunjukkan Penggunaan Tanah). SPPT bukan tanda bukti pemilikan tanah tetapi hanya sekedar menunjukkan bahwa instansi pengelola tanah yang disebut dalam surat itu memberikan hak untuk menggunakan bidang tanah tertentu, hak atas tanah itu harus dimohon kepada pemerintah sebagai bukti telah dilakukan peralihan hak dari yang berhak atas tanah itu.

¹⁰⁵ Lihat bagian menimbang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Hal lain yang menjadikan proses jual beli tanah kapling berbeda dengan jual beli tanah pada umumnya sehubungan dengan asas terang dan tunai adalah dalam hal pembayaran dari harga tanah kapling tersebut oleh pihak pembeli.

Peristiwa hukum berupa terikatnya pihak penjual (developer/koordinator kapling) dengan pihak kedua (pembeli tanah kapling) untuk melakukan peralihan hak setelah tercapai kata sepakat antara para pihak tentang harga dan barang.

Persetujuan sebagai persesuaian kehendak atas barang dengan harga sehingga melahirkan ikatan hukum berupa jual beli (tanah) terjadi pada saat diadakan perjanjian jual beli sebagai tanda persetujuan timbal balik antara penjual dengan pembeli tentang obyek peralihan hak tersebut yang selanjutnya dituangkan dalam bentuk akta otentik mengenai hal-hal yang telah disetujui para pihak tersebut untuk memenuhi syarat sah peralihan hak.

Unsur *levering* (penyerahan) barang dan harga dalam jual beli tanah kapling tiada lain untuk memenuhi asas tunai yang menjiwai hukum tanah (Agraria) itu sendiri. Sedang unsur dibuatkannya akta otentik dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat. Pembuatan Akta Tanah melalui PPAT adalah untuk memenuhi asas lainnya yakni asas terang dalam hukum adat.

Penyerahan sebagai suatu proses dalam jual beli tanah dimaksudkan adalah penyerahan hak milik atas tanah itu sendiri berdasarkan akta jual beli yang ada. Hal itu senada dengan pendapat Subekti, yang memberikan bentuk-bentuk penyerahan (*yuridisch levering*) terhadap barang didalam suatu perjanjian jual beli, sebagai berikut:¹⁰⁶

¹⁰⁶ R. Subekti, *Aneka...*, *Op Cit*, hlm 23.

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang itu.
2. Untuk barang tetap (tak bergerak) dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama (*overshriving*).
3. Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan *cessie*.

Berdasarkan hal tersebut, maka penyerahan barang tidak bergerak (tanah) untuk mewujudkan surat jual beli tanah termasuk tanah kapling adalah dengan dilakukan proses balik nama setelah akta peralihan hak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).