

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BULELENG)**

Oleh:

Thomas Alexander Birehina¹, I Gede Surata²

ABSTRAK

Abstrak: Penguasaan Hak Atas Tanah diperlukan alat bukti otentik berupa sertipikat sebagai tanda bukti yang menyatakan kepemilikan Hak Atas Tanah. Untuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus ada penyerahan yuridis yang dilakukan dengan pembuatan akta dihadapan PPAT, akta tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk proses balik nama sehingga diterbitkannya sertipikat atas nama pemilik yang baru. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, yang berawal dari adanya kesenjangan antara teori dengan praktek sehingga menggunakan data primer maupun sekunder, yang dikumpulkan dengan studi pustaka maupun penelitian lapangan. Data dikumpulkan dengan melakukan studi dokumen dan wawancara, dengan analisis kualitatif. Permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah: 1. Bagaimana prosedur jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat. 2. Apa akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat. Prosedur jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat didahului dengan pembuatan pengikatan jual beli dihadapan PPAT untuk mengamankan kepentingan kedua belah pihak. Selanjutnya dilakukan pendaftaran melalui konversi terhadap tanah tersebut di Kantor Pertanahan, sehingga terbitnya sebuah sertipikat hak milik atas tanah. Akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat belum sah menurut hukum, kecuali dapat dilakukan terlebih dahulu melalui konversi di Kantor Pertanahan dan didahului pembuatan pengikatan jual beli oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT. Sehingga hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.

Kata-kata kunci: pengikatan jual beli, konversi, sertipikat hak atas tanah.

PENDAHULUAN

Manusia dan makhluk hidup lain di alam ini tidak bisa lepas dari tanah. Tanah menjadi tempat berpijak, tempat hidup dan tempat bertumbuh bagi makhluk hidup. Tanah merupakan sumber kesejahteraan bagi manusia. Manusia membutuhkan tanah untuk tempat dimana ia tinggal bersama dengan keluarganya, untuk mencari nafkah dan lain sebagainya³. Seiring berjalannya waktu, karena

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

³ <http://www.bimbie.com/pengertian-tanah.htm> Di akses tanggal 27 juli 2015

begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia maka tanah saat ini dimanfaatkan untuk bahan perniagaan yang menguntungkan bagi si pemilik tanah tersebut. Pelaksanaan peralihan hak-hak atas tanah karena perbuatan hukum, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 1 ayat (24) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan: “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.”

Dari permasalahan tersebut maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang pelaksanaan jual-beli tanah di Kabupaten Buleleng apa telah bersesuaian dengan ketentuan-ketentuan hukum yang bersumber UUPA. Karena itu peneliti tertarik memilih judul dalam penelitian ini yaitu; “Pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat”.

Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti uraikan di atas, maka dapat dirumuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat?
2. Apa akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat?

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam jual beli tanah yang menjadi obyek adalah hak atas tanah, artinya yang dijual adalah hak atas tanah. Jual beli itu dalam praktek disebut jual beli tanah. Pada hakikatnya yang dialihkan dalam jual beli tanah adalah hak atas tanah.

Menurut Effendi Perangin, Obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar ialah jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan

tanah. Tetapi dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, akan tetapi hak atas tanah (Effendi Perangin, 1990: 8).

Terjadinya jual beli itu saja hak milik atas tanah yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya telah dibayar lunas dan tanahnya secara nyata diserahkan kepada pembeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis” setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, penyerahan yuridis ini dilakukan dengan dibuatnya akta PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu dapat dibuktikan dengan akta PPAT, yang mana biasanya di sebut akta balik nama (Effendi Perangin, 1990: 14).

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah”. Adapun yang dimaksud dengan buku tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (19) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 adalah Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah itu. Selain itu sertipikat hak milik atas tanah juga dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknyaa beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya (Adrian Sutedi, 2006: 27).

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang (Boedi Harsono, 1971: 475). Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:
 - a. kepastian status hak yang didaftarkan;
 - b. kepastian subyek hak.
 - c. Kepastian obyek hak.

Selanjutnya untuk mendapatkan Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (Urip Santoso, 2012: 278).

- 2) Untuk menyediakan informasi. 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. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam

mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

- 3) Untuk diketahui bahwa pendaftaran tanah itu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut terdapatlah “Jaminan Tertib Hukum “dan “Kepastian Hak dari Tanah”. Disamping itu pula dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan guna terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengena bidang tanah dan rumah susun yang sudah didaftarkan dan perwujudan Tertib Administrasi di Bidang Pertanahan.
- 4) Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas rumah susun wajib didaftar.

METODE PENELITIAN

Peneliti menggunakan penelitian hukum empiris yang berawal dari adanya kesenjangan antara teori dengan praktik. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang artinya jenis pendekatan yang beranjak dari norma atau aturan hukum yang ada kemudian disesuaikan dengan kenyataan yang ada dalam lingkungan masyarakat.

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan yang lainnya di dalam aspek-aspek yang diteliti.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng di Singaraja. Pemilihan lokasi penelitian ini dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, selain itu juga untuk memudahkan proses pencarian data karena peneliti berdomisili di Singaraja.

Data yang berasal dari sumber utama yang berupa tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti (Moleong, Lexy J., 1994). Berdasarkan data tersebut peneliti dapat memperoleh hasil yang sebenarnya dari obyek yang diteliti dari informan dan responden yang terkait melalui proses wawancara dilapangan.

Data yang diperoleh dari perpustakaan berupa dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, desertasi dan peraturan perundang-undangan.

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informan dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan peneliti berdasarkan tujuan) dan atau *random sampling* (ditentukan peneliti secara acak) (H. Zainudin Ali, 2009: 18). Pengumpulan data lapangan ini dilakukan dengan wawancara dengan informan dan responden.

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.

Analisis data adalah mengorganisasikan dan menguraikan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan sesuai masalah penelitian. Dalam penelitian ini digunakan analisis data kualitatif. Alur pengolahan data sebagai berikut: data dikumpulkan kemudian disusun secara

sistematis, direduksi, dipaparkan secara sistematis, dan ditarik simpulan sebagai jawaban atas permasalahan (Soerjono Soekanto, 1986: 250).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual Beli Hak Atas Tanah adalah merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak atas tanah. Pada dasarnya jual beli hak atas tanah sebenarnya bukan tanahnya yang diperjualbelikan itu, tetapi hak atas tanahnya, dengan kata lain obyek jual beli tanah ialah hak atas tanah. Oleh karena itu kita harus tahu pasti jenis hak apa atas sebidang tanah yang dijual itu hak milik atau hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai. Proses terjadinya jual beli tanah yang tidak/belum bersertipikat adalah sama dengan yang terjadi pada jual beli tanah yang bersertipikat. Namun, dalam prakteknya sekarang di Kabupaten Buleleng jual beli tanah yang belum bersertipikat baru bisa dilakukan setelah tanah tersebut bersertipikat. Karena menurut penelitian pada PPAT di Kabupaten Buleleng, ternyata yang paling banyak hak atas tanah yang diperjualbelikan adalah hak milik atas tanah yang sudah bersertipikat. Sebelum jual beli hak atas tanah dilakukan, antara pemilik tanah dan calon pembeli harus telah mencapai kata sepakat mengenai tanahnya, harga tanah dan waktu jual beli akan dilakukan. Biasanya setelah ada kesepakatan antara penjual dan calon pembeli, maka para pihak terlebih dahulu membuat perikatan jual beli di hadapan Notaris.

Perikatan Jual beli Hak Atas Tanah dibuat sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat yang dalam kesehariannya telah banyak dipraktikkan di kantor Notaris. Ini disebabkan obyek tanah yang diperjual belikan belum memiliki sertipikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman bagi penjual maupun pembeli dalam perikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.

Perikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris adalah sebagai modal dasar dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana obyek jual belinya

berupa tanah yang belum bersertipikat, pada pelaksanaannya di Kabupaten Buleleng yakni didahului pendaftaran atau melalui konversi terhadap tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, sehingga terbitnya sebuah sertipikat hak milik atas tanah. Adapun proses pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali atau melalui konversi diuraikan sebagai berikut:

Pemohon mengisi formulir-formulir yang telah disediakan Kantor Pertanahan untuk permohonan pendaftaran pertama kali melalui konversi, pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa identitas diri atau kartu tanda penduduk (KTP) asli dan foto copy KTP yang dilegalisir sesuai aslinya, Identitas tanah berupa verponding indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau foto copy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa dan SPPT PBB tahun berjalan. Setelah berkas permohonan diterima oleh petugas loket dan diperiksa serta lengkap sesuai Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010, maka berkas dientri untuk cetak surat perintah setor untuk pembayaran di loket keuangan. Dari Loker II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan Badan pertanahan Nasional. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Pemohon mendapat bukti pembayaran lalu pemohon dapat menunggu terbitnya sertipikat hak milik tanah dalam tempo sekurang kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan. Sementara pemohon dalam proses menunggu sertipikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada Kantor Pertanahan dan pihak Kantor Pertanahan meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak Kantor Pertanahan melakukan survey ke lapangan tempat tanah itu berada.

Pasal 25 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan: “Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan

pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik”. Selanjutnya pihak Kantor Pertanahan melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti kepemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut.

Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak Kantor Pertanahan tidak akan mengeluarkan sertifikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan, jika tidak ada penyelesaian secara musyawarah Kepala Kantor Pertanahan atau Panitia A memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke pengadilan, sesuai dengan Pasal 27 ayat 3 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor

Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan¹. Sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak Kantor Pertanahan akan melakukan penerbitan sertipikat¹. Didalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari². Akan tetapi didalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertipikat pemohon jadi adalah 6 bulan – 1 tahun³.

Dengan terbitnya sertipikat hak milik atas tanah maka dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris adalah: Pihak pembeli dan pihak penjual melengkapi Persyaratannya awal, adapun persyaratan awal baik sebagai penjual (pemilik tanah) maupun pembeli adalah:

a. Persyaratan sebagai penjual

1. Penjual (pihak pertama), suami dan istri,
2. Sertipikat asli atas tanah yang akan diperjual belikan,
3. KTP suami dan istri yang masih berlaku
4. Akta kematian, jika salah satu suami/istri ada yang meninggal dunia,
5. Kwitansi pembayaran PBB (5 tahun terakhir)
6. Surat kesepakatan dan persetujuan suami/istri (bagi yang sudah berkeluarga)
7. Kartu keluarga yang masih berlaku

b. Persyaratan sebagai pembeli

1. KTP yang masih berlaku
2. Kartu Keluarga yang masih berlaku

¹ Hasil wawancara dengan Putu Widarma kepala sub seksi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Tanggal 24 agustus 2015.

² berdasarkan kartu kendali untuk permohonan pengakuan

³ hasil wawancara dengan Horniah Pegawai Kantor Notaris tanggal 25 agustus 2015

Sebelum dibuatkan Akta Jual Beli, PPAT akan melakukan pengecekan keaslian sertipikat yang diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam hal ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Pihak pertama (penjual) diwajibkan untuk membayar PPh (pajak penghasilan) sebesar 5% dari harga jual total, yang dibayarkan ke Kantor Pos atau Bank. Pihak pertama (penjual) diwajibkan untuk membayar pajak jual beli. Pihak kedua (pembeli) membuat surat pernyataan yang berisi keterangan bahwa dia tidak akan mengambil hak tanah selain yang disepakati pada pengikatan jual beli.

Pihak pertama (penjual) membuat surat pernyataan yang berisi penjelasan bahwa tanah yang diperjual belikan sedang tidak dalam status dijaminkan, digadaikan atau sengketa. Jika terbukti bahwa tanah yang dimaksud berada dalam status dijaminkan, digadaikan atau sengketa, maka pihak PPAT berhak untuk menolak pembuatannya. Selanjutnya setelah PPAT melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan dan pihak penjual maupun pihak pembeli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka PPAT melakukan proses pembuatan akta jual beli. Pihak pertama (penjual) dan pihak kedua (pembeli) harus hadir pada saat pembuatan akta jual beli tanah. Kalau ada yang berhalangan hadir, maka bisa diwakili dengan memberikan surat kuasa tertulis dari pihak yang berhalangan tersebut. Pembuatan AJB Tanah harus dihadiri sekurang kurangnya oleh 2 orang saksi. Pihak PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) membacakan dan menjelaskan maksud dan isi pembuat akta tersebut, juga tentang status pembayarannya, apakah sudah lunas atau belum untuk urusan pembayarannya. Jika setelah dibacakan, penjual dan pembeli menyetujuinya, maka akta kemudian ditandatangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, para saksi dan pihak PPAT.

Akta Jual Beli Tanah dibuat dalam 2 rangkap asli, yang satu disimpan di kantor PPAT, Untuk pihak penjual dan pembeli, masing masing diberi salinan dari akta tersebut, dan yang satunya lagi didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama. Dengan didaftarkannya di Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah yang baru atas nama pembeli.

Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Dalam proses jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat akibat hukum yang ditimbulkan berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi pendaftaran jual beli Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai bukti yang otentik. Orang yang melakukan jual beli Hak Atas Tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan diproses oleh Kantor Pertanahan dan akibatnya tidak memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah yang kuat.

Pasal 1457 KUHPdata menyatakan 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”. Berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPdata ini dapat diketahui bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Adapun menurut pasal 1458 KUHPdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Apabila dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak tetapi pembayaran harga tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual, maka untuk memperkuat kedudukan pembeli, akan dibuatkan suatu akta perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara satu pihak (sebagai penjual) dengan pihak lain (sebagai pembeli) karena perbuatan, peristiwa atau keadaan, dalam hal ini perbuatan hukum peralihan Hak Milik Atas Tanah

yang belum bersertipikat. Perikatan yang terjadi antara pihak satu dengan pihak yang lain, mewajibkan pihak yang satu sebagai pembeli untuk membayar sejumlah uang dan pihak yang lain sebagai penjual berhak menerima sejumlah uang, begitu pun sebaliknya yang berkedudukan sebagai pihak penjual wajib menyerahkan hak atas tanahnya dan yang berkedudukan sebagai pihak pembeli berhak menerima hak atas tanah dari pihak penjual, sehingga kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban timbal balik. Menurut Notaris Lazarus Birehina bahwa syarat-syarat sahnya jual beli tanah tidak bisa terlepas pada ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdata tersebut menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. PPAT harus memperhatikan pasal 1320 KUHPerdata untuk menghindari adanya cacat yuridis dalam suatu akta jual beli yang dapat mengakibatkannya akta batal demi hukum, diantaranya adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Setelah terpenuhinya unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata tersebut, dapat dilakukan pembuatan akta jual beli yang harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. Akta jual beli itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli, akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian meskipun dilakukannya jual beli, pembeli belum jadi pemilik secara yuridis, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktian) setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu di Kantor Pertanahan. Perbuatan hukum jual beli tanah mengakibatkan perubahan data yuridis melalui pendaftaran tanah.

PPAT yang telah melaksanakan tanggung jawab dalam proses jual beli hak atas tanah seperti yang telah diuraikan di atas dapat meminimalisir tuntutan dari siapapun, baik dalam jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang, dan tidak ada akta yang cacat yuridis, sehingga proses transaksi jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat menjadi lancar tanpa hambatan. Jual beli tanah yang belum bersertipikat belum sah menurut hukum, kecuali dengan terpenuhinya semua persyaratan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka proses jual beli hak atas tanah dapat dilakukan. Sehingga jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat akan menimbulkan akibat hukum bagi 3 (tiga) pihak, diantaranya adalah:

1. Bagi penjual

Akibat hukum yang dihasilkan dalam proses jual beli Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat bagi penjual adalah bahwa penjual melepas hak atas tanah yang dimiliki namun sebelumnya hak atas tanah yang belum bersertipikat didaftarkan atau melalui konversi terlebih dahulu di Kantor Pertanahan agar mendapatkan sertipikat Hak milik, barulah kemudian hak milik penjual dialihkan kepada pembeli, dan hak penjual menjadi hapus.

2. Bagi pembeli

Akibat hukum yang dihasilkan dalam proses jual beli Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat bagi pembeli adalah bahwa pembeli mendapat hak baru dan menjadi pemegang hak atas tanah yang dijualbelikan. Begitu juga penguasaan dari tanah tersebut, apabila penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah telah dilengkapi dokumen-dokumen hukumnya yang diisyaratkan benar mengenai subyek dan obyeknya serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual telah lunas maka hak atas tanah telah menjadi kekuasaan dari si pemegang hak baru atau pembeli.

3. Bagi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan bertugas untuk mendaftarkan haknya melalui konversi tanah yang belum bersertipikat yang diminta oleh penjual sehingga menjadi hak milik penjual dan juga bertugas untuk mencatatkan peralihan hak atas tanah tersebut, dengan mengganti register penjual kepada register pembeli, yang

semulanya masih menjadi milik penjual, setelah terjadinya proses jual beli maka hak milik beralih menjadi milik pembeli.

PENUTUP

Dari uraian-uraian tersebut di atas, maka dapatlah dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat terlebih dahulu dengan pembuatan perikatan jual beli dihadapan PPAT, setelah itu hak atas tanah yang belum bersertipikat di daftarkan melalui konversi di Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertipikat, setelah diterbitkannya sertipikat barulah dapat diproses akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, yang kemudian akta jual beli tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk diproses balik nama atas nama pembeli.
2. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat belum sah menurut hukum, kecuali dapat dilakukan terlebih dahulu melalui konversi di Kantor Pertanahan dan didahului pembuatan pengikatan jual beli oleh kedua belah pihak dihadapan PPAT. Sehingga hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.

Peneliti mencoba memberikan saran-saran yang diharapkan dapat berguna untuk mengatasi masalah yang timbul dalam Jual Beli Hak Atas Tanah yang belum bersertipikat sebagai berikut:

- a. Bagi Kantor Pertanahan hendaknya mempermudah dan dengan biaya murah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mensertipikat Hak Milik Atas Tanah tanpa adanya suatu hambatan.
- b. Bagi masyarakat untuk memudahkan peralihan hak atas tanah, disarankan agar para pemilik tanah mendaftarkan Hak Milik Atas Tanahnya pada Kantor Pertanahan sebelum berniat menjual untuk selanjutnya dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut, dengan adanya Sertipikat Hak Milik dapat menjamin kepastian hukum tentang pemilikan tanah dan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya sengketa dalam hubungan jual beli tanah kepada semua pihak yang terlibat dan terkait

secara langsung dalam jual beli tanah dengan memberikan data-data tentang tanah yang akan dijual itu secara lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Bp.Cipta Jaya.
- Boedi Harsono. 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Jambatan.
- H. Zainudin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : SinarGrafika.
- Effendi Perangin, 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta :Rajawali Pers.
- Moleong. Lexy J. 1994. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Soerjono soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.