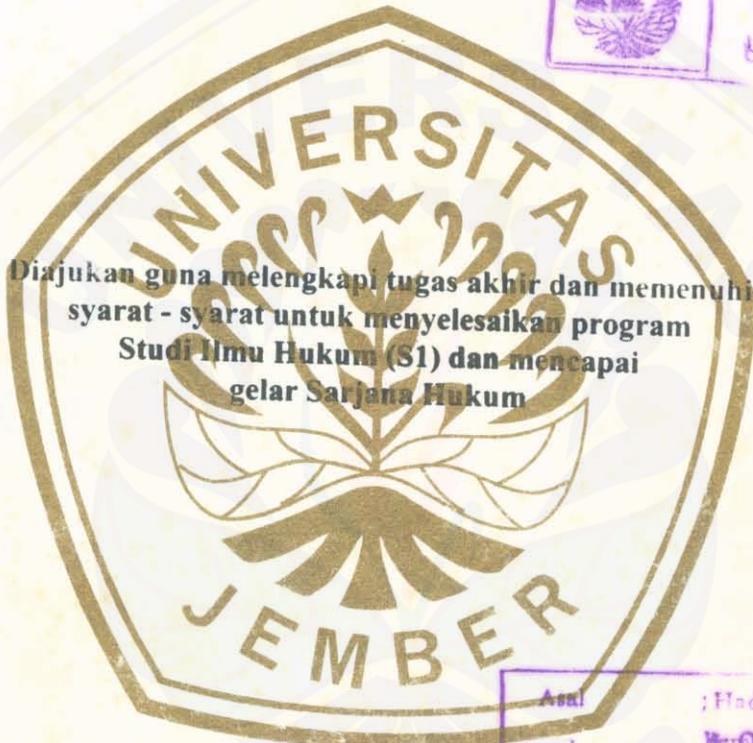


**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24
TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK
KECAMATAN TENGGARANG
KABUPATEN BONDOWOSO**

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum



Oleh :

Ratna Fatmaningtias

NIM. C10095168

Asal :	: Hadiah	Klass
Terima Tgl :	19 MAY 2000	346.04
No. Induk :	PTI - 2000 - 10.200	FAT A

5

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24
TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK
KECAMATAN TENGGARANG
KABUPATEN BONDOWOSO**

Oleh:

RATNA FATMANINGTIAS

NIM. C10095168

Pembimbing,

Sugijono, S.H.

NIP. 131 403 358

Pembantu Pembimbing,

Edy Sriono, S.H.

NIP. 131 386 656

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000**

MOTTO

“...Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu....”¹



¹ Al-Quraan dan Terjemahannya, Surat Al-Baqarah ayat 282.

PERSEMBAHAN

*Sulit untuk menemukan kata
yang dapat mewakili suasana hati,
setelah selesainya sebuah karya
hasil dari segenap pikiran, tenaga
dan tetes air mata
Hanya ada satu kata yang terlintas
dan pantas kutoreh
Alhamdulillahirobbil' alamin*

*Skripsi ini kupersembahkan sebagai wujud rasa terima kasih, sayang dan
hormatku kepada:
Almamater Universitas Jember yang kubanggakan selalu,
Ayahanda dan Ibunda tercinta,
Bapak dan Ibu Guru yang telah mendidikku,
Mbak Uyung, mbak Ida, mbak Tri, serta de' Dhanik tersayang,
dan Isa Ashari terkasih.*

PERSETUJUAN

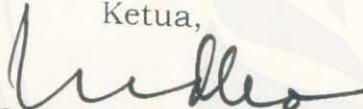
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 24
Bulan : Pebruari
Tahun : 2000

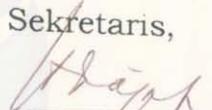
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji:

Ketua,


SOEWONDHO, S.H.,M.S.
NIP. 130 879 632

Sekretaris,


HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

Anggota Panitia Penguji:

1. SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358

2. EDY SRIONO, S.H
NIP. 131 386 656

PENGESAHAN

Disahkan Skripsi dengan Judul:
"TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24 TAHUN
1997 DI DESA KASEMEK KECAMATAN TENGGARANG
KABUPATEN BONDOWOSO".

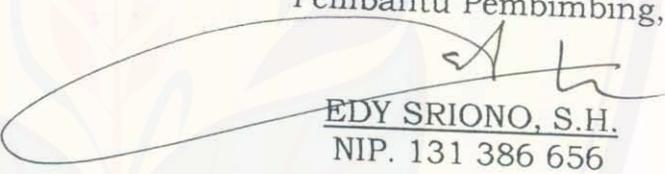
Oleh:

RATNA FATMANINGTIAS
NIM. C10095168

Pembimbing,


SUGIJONO, S.H.
NIP.131 403 358

Pembantu Pembimbing,


EDY SRIONO, S.H.
NIP. 131 386 656

Mengesahkan,

Departemen Pendidikan Nasional R.I.
Universitas Jember
Fakultas Hukum

Dekan,



Samsi Kusairi, S.H.
NIP. 130 261 653

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Menyadari akan kebenaran ajaran agama yang penulis anut, yaitu bahwa tiada daya dan upaya akan berhasil, melainkan semata-mata hanya atas kekuasaan dan perkenan-Nya, maka puji syukur penulis panjatkan kehadlirat Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya kepada insan yang lemah ini, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul:

“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24 TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK KECAMATAN TENGGARANG KABUPATEN BONDOWOSO”.

Penyusunan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bantuan, bimbingan dan dorongan dari beberapa pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Sugijono, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran kepada penulis;
2. Bapak Edy Sriono, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan motivasi dan petunjuk kepada penulis;

3. Bapak Soewondho, S.H.,M.S., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi;
4. Ibu Hidajati, S.H., selaku sekretaris Panitia Penguji Skripsi;
5. Bapak Samsi Kusairi, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember beserta Bapak Soewondho, S.H.,M.S., selaku Pembantu Dekan I, Bapak H. Darijanto, S.H., selaku PD II, dan Bapak Kukuh Achmadi, S.H., selaku PD III;
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Wali yang telah membimbing penulis selama melaksanakan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Achmad Halil, selaku Kepala Desa Kasemek yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian;
9. Bapak Adi Soendjoto, selaku Sekretaris Desa Kasemek yang telah banyak memberikn penjelasan dan membantu penulis dalam melakukan penelitian;
10. Bapak Wahid sekeluarga, atas segala perhatian yang diberikan selama penulis mengadakan penelitan;
11. Ayahanda Maksum Tohir dan Ibunda Amsinatn, atas semua pengorbanan dan do'a restu yang telah penulis dapatkan selama ini;
12. Isa Ashari, atas perhatian, kasih sayang serta dorongan semangatnya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
13. Komunitas Jawa II/14 Jember (Mbak Nawang , mbak Candri, mbak Iim, mbak Wiwik, Wiwin, Permen, Sinta, Watik, Odah, Niken, Febri dan Mufar), tempat berbagi suka dan duka;

14. Rekan-rekan Angkatan '95 Fakultas Hukum (especially Iim, Ayu, Inunk dkk), atas jalinan persahabatan yang indah;
15. Semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, semoga ketulusan yang penulis dapatkan memperoleh balasan dari Allah S.W.T., Amien.

Akhirnya, tiada sesuatu yang sempurna, begitu pula skripsi ini tiada luput dari kesalahan dan kekurangan, untuk itu kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Besar harapan penyusun semoga skripsi ini bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum dan para pihak yang menaruh perhatian padanya.

Jember, Januari 2000

Penulis

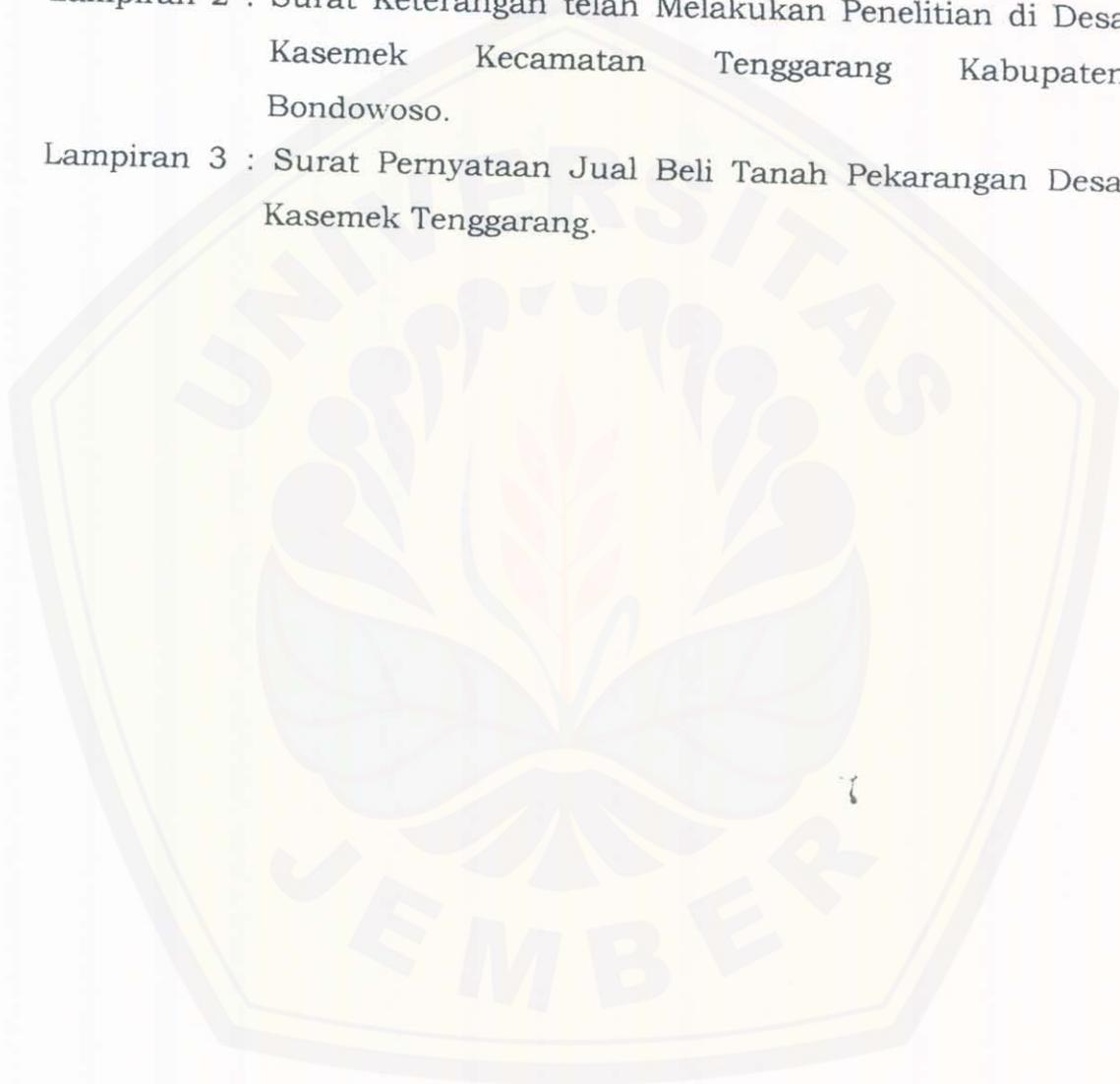
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	3
1.3. Tujuan Penulisan	4
1.4. Metode penulisan	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	7
2.1. Fakta	7
2.2. Dasar Hukum	9
2.3. Landasan Teori	9
2.3.1. Pengertian Jual Beli Hak Milik atas Tanah	9
2.3.2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	14
2.3.3. Subyek Dalam Jual Beli Tanah	18
2.3.4. Obyek Dalam Jual Beli Tanah	20
2.3.5. Jual Beli Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA	20

BAB III PEMBAHASAN.....	22
3.1. Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanahdi Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang	27
3.2. Faktor-faktor yang Menjadi Hambatan Warga Masyarakat Untuk Mendapatkan Akta PPAT Dalam Jual Beli Tanah	32
3.3. Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Tanpa Akta PPAT.....	33
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	36
4.1. Kesimpulan	36
4.2. Saran.....	37
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Pengantar Konsultasi ke Kepala Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.
- Lampiran 2 : Surat Keterangan telah Melakukan Penelitian di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.
- Lampiran 3 : Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan Desa Kasemek Tenggarang.



RINGKASAN

Tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan orang, tetapi lebih jauh tanah mempunyai kaitan yang erat sekali dengan masalah sosial, politik psikologi, kultural, religius, bahkan juga mengandung respek pertahanan dan keamanan. Sebelum berlakunya UUPA, jual beli hak atas tanah yang terjadi didasarkan pada Hukum Adat. Di dalam Hukum Adat, jual beli tanah itu menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, yang disebut jual lepas. Perbuatan jual lepas ini adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkret, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap oleh panca indera seseorang.

Tujuan penulisan yang hendak dicapai yaitu untuk mengetahui pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dalam praktek di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso, serta hambatan-hambatan yang ada dan akibat hukumnya bila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT.

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis sosiologis, sedangkan sumber data berasal dari data primer dan data sekunder. Bahan-bahan yang diperoleh berasal dari interview dan studi literatur. Penulisan skripsi ini dianalisa dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif.

Hasil dari pembahasan materi skripsi ini bahwa di dalam masyarakat ternyata masih terdapatnya jual beli tanah yang dilakukan secara adat (tidak dilakukan di hadapan PPAT). Faktor penyebabnya diantaranya anggapan bahwa jual beli tanah melalui

PPAT tersebut dianggap terlalu prosedural, rumit dan membutuhkan biaya yang mahal.

Jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan secara adat, tetapi kalau syarat-syarat materilnya dipenuhi, maka jual beli itu dianggap sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak milik yang bersangkutan kepada pembeli. Sejak berlakunya PP nomor 24 tahun 1997, jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT sebelum berlakunya PP tersebut dapat didaftarkan peralihan haknya. Sedangkan jual beli tanah setelah diberlakukannya PP nomor 24 tahun 1997 hanya dapat didaftarkan peralihan haknya melalui akta PPAT.

Saran yang dikemukakan dalam penulisan Skripsi ini pada pokoknya sangat mengharapkan pada pemerintah untuk melaksanakan peraturan yang aplikatif tentang jual beli tanah yang sederhana, biaya rendah dan sesuai dengan pemahaman hukum masyarakat, sehingga jual beli yang terjadi di dalam masyarakat bukan lagi merupakan jual beli secara adat yang belum di saneer.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah (K. Wantjik Saleh, 1977:7).

Tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan sementara orang, tetapi lebih jauh tanah mempunyai kaitan yang erat sekali dengan masalah sosial, politik, psikologi, kultural, religius, bahkan juga mengandung aspek pertahanan keamanan (Abdurrahman, 1978:37-38).

Didalam perkembangan hubungan antara manusia dengan tanah, maka timbul berbagai macam perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, hipotek, credit verband dsb. Diantara berbagai macam perbuatan hukum tersebut yang akan dibahas adalah masalah perjanjian jual beli tanah .

Sebelum berlakunya UUPA, jual beli hak atas tanah yang terjadi didasarkan pada Hukum Adat. Di dalam hukum adat, jual beli tanah itu menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjuak kepada pembeli untuk selama-lamanya, yang disebut jual lepas. Perbuatan jual lepas ini adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkret, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap oleh panca indera seseorang.

Pada umumnya jual beli hak atas tanah itu, dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual, bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang ditentukan, dan sejak saat itu ia bukan lagi sebagai pemilik dari tanah yang bersangkutan, karena sudah beralih menjadi milik pembeli (Hilman Hadikusuma, 1994:108).

Berlakunya UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L.N. tahun 1960 No. 104), mengakibatkan dualisme dalam pengaturan pertanahan di Indonesia dihilangkan dan semua hak atas tanah, baik bekas hak barat maupun bekas hak adat diperlakukan sama, yaitu harus didaftarkan. Hal tersebut sesuai dengan pasal 19 ayat (1) UU No. 5/1960 yang berbunyi, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Adapun peraturan pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut adalah PP No. 10/1961 yang sekarang telah diganti dengan PP. No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kaitannya dengan kepastian hukum dan kepastian pemilik hak atas tanah, maka PP No. 24/1997 pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa:

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.

Dengan demikian, atas berlakunya UUPA, jo PP. No. 10/1961 yang diperbaharui oleh PP. No. 24/1997 yang mengatur secara tegas, baik yang menyangkut ketentuan segi materiil maupun segi formilnya, maka peralihan hak milik atas tanah (jual beli hak milik atas tanah) tidak lagi dibuat dibawah tangan/dihadapan Kepala Adat/ Kepala Desa, tetapi harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Namun kenyataan di masyarakat, khususnya yang terjadi di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso, masih banyak yang melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah secara dibawah tangan. Desa Kasemek terletak 11 Km ke arah timur dari Ibukota Kabupaten Bondowoso. Jual beli tersebut biasanya dilakukan dengan suatu akta dibawah tangan yang disaksikan oleh Kepala Adat/ Kepala Desa, yang hanya didasarkan pada rasa saling percaya antara kedua belah pihak untuk mengadakan transaksi jual beli hak milik atas tanah.

Berdasarkan dari hal tersebut di atas, maka penulis menyusun skripsi dengan judul, **"TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NO. 24 TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK KECAMATAN TENGGARANG KABUPATEN BONDOWOSO"**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang tersebut di atas, maka penyusun dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dalam praktek di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang?
2. Faktor apakah yang menjadi hambatan warga masyarakat untuk mendapatkan akta PPAT dalam jual beli tanah?



3. Bagaimana akibat hukum jual beli hak milik atas tanah yang tanpa akta PPAT?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. untuk memenuhi persyaratan dalam mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berniat dan berkepentingan sehubungan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini atau yang berkaitan dengan hal tersebut.
3. untuk dapat menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh di perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. untuk mengetahui dan membahas pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dalam praktek di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.
2. untuk mengetahui dan membahas faktor-faktor yang menjadi hambatan warga masyarakat untuk mendapatkan Akta PPAT dalam jual beli tanah.
3. untuk mengetahui dan membahas akibat hukum bila terjadi jual beli hak milik atas tanah yang tanpa akta PPAT.

1.4 Metodologi

Agar suatu penyusunan skripsi mempunyai nilai ilmiah, maka harus digunakan metode ilmiah. Metode ilmiah merupakan suatu pengejaran terhadap kebenaran yang diatur oleh pertimbangan-pertimbangan logis (Moh. Nizar, 1988:42).

Penyusunan skripsi ini agar mengandung kebenaran yang merupakan syarat karya tulis, maka digunakan metode pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data dan analisa data.

1.4.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah metode *juridis sosiologis*, yaitu mengkaitkan antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang ada pada masyarakat (Ronny Hanitiji Soemitro, 1988, 186).

1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari pihak terkait, yaitu dengan jalan wawancara/interview secara langsung.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen dan bahan kepustakaan seperti buku-buku dan literatur serta peraturan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang hendak dikali.

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Studi Literatur, yaitu mengumpulkan data dengan cara mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan atau tulisan yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini.
2. Interview, yaitu mengumpulkan data dengan melakukan wawancara atau bertanya langsung secara lisan kepada pihak-pihak terkait.

1.4.4 Analisa Data

Analisa data merupakan penyusunan data dari hasil penelitian yang kemudian disederhanakan ke dalam bentuk yang lebih mudah untuk dibaca dan diinterpretasikan, sehingga dari hasil penyederhanaan tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan.

Analisa data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah *Deskriptif Kualitatif*, yaitu suatu metode untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisa yang diuji dengan norma-norma hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Di dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah telah mengadakan pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu PP Nomor 10 tahun 1961 yang telah diubah dengan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam pasal 19 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetakan 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.

Menindaklanjuti pasal 19 UUPA tersebut, maka pasal 37 ayat

(1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa:

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.

Dengan demikian maka sudah jelas bahwa setiap jual beli hak atas tanah harus dilakukan melalui pejabat pembuat akta tanah, supaya peralihan hak tersebut dapat didaftarkan di lembaga pendaftaran tanah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam PP No. 24/1997 dikenal adanya dua macam pembuktian hak dan pendaftarannya, yaitu pembuktian hak baru

dan pembuktian hak lama. Pembuktian hak baru menentukan bahwa sejak diberlakukannya PP No.24/1997, mengharuskan jual beli dilakukan melalui PPAT. Sedangkan pembuktian hak lama yaitu pembuktian adanya hak atau peralihan hak sebelum diberlakukan PP No. 24/1997, yang dapat dilakukan dengan semua bukti lesan, tertulis, maupun penguasaan fisik bidang tanah/ penguasaan seseorang atas lahan (*ipso Facto*).

Namun kenyataan yang ada di masyarakat, masih terdapat adanya jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT. Di tiga dusun yang ada di Desa Kasemek, yaitu dusun Pakel, Kasemek dan Bangsal, terdapat 3 (tiga) macam model jual beli tanah, yaitu:

1. jual beli melalui PPAT
2. jual beli dengan surat keterangan dari Kepala Desa
3. jual beli yang dilakukan tanpa surat sama sekali (perjanjian tidak tertulis/lisan, hanya atas dasar saling percaya), biasanya dilakukan antar saudara sendiri.

Alasan masyarakat melakukan jual beli tidak melalui PPAT, karena:

1. biaya akta PPAT sangat mahal, sedangkan tanah yang dijual tidak seberapa, serta prosedur yang sangat berbelit;
2. masyarakat menganggap bahwa jual beli tersebut telah memiliki kekuatan hukum;
3. kecenderungan masyarakat saling mempercayai, jadi dalam hal ini masyarakat tidak perlu mengurus akta, hanya saling mempercayai saja dalam hal jual beli tanah.

(Hasil wawancara dengan Kepala Desa Kasemek Maspak Achmad Halil dan Sekretaris Desa Bapak Adi Sundjoto, serta beberapa warga masyarakat yang ada di tiga dusun Desa Kasemek).

2.2 Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Peraturan Dasar Agraria
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Pengertian hak milik atas tanah dinyatakan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA sebagai berikut: "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang, dengan mengingat ketentaun dalam pasal 6".

Didalam pasal 6 UUPA tersebut dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak milik dikatakan "turun temurun" artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Hak milik merupakan hak "terkuat" berarti hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dsb. Hak milik

dikatakan "terpenuhi" adalah menunjukkan pada luasnya wewenang yang diberikan kepada subyek yang memilikinya (Boedi Harsono, 1971:63).

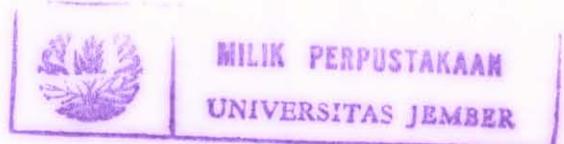
Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa: "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

Pengertian "beralih" menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah karena pemiliknya meninggal dunia. Pengertian "dialihkan" menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain karena perbuatan itu memperoleh hak. Perbuatan hukum dialihkan meliputi jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau perbuatan hukum lain yang dengan sengaja memindahkan hak milik.

UUPA tidak secara tegas mengatur jual beli hak milik atas tanah, sedangkan hukum barat sudah dinyatakan tidak berlaku, maka yang dipakai sebagai dasar dalam permasalahan jual beli hak milik atas tanah adalah Hukum Adat. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 5 UUPA yang menyatakan:

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 yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Berdasarkan pasal 5 UUPA tersebut, maka jual beli hak milik atas tanah dapat diartikan secara adat sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (berupa tanah untuk selama



lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual (Boedi Harsoso, 1971:135).

Jadi, jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa 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 (Effendi Perangin, 1986:13)

Dengan dilakukan jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Sejak itu, menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi dapat juga sebagian. Tetapi biarpun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Yurisprudensi MA dalam putusan Reg. 122.K/SIP/1973 menyatakan bahwa: "Jual beli hukum adat, tidak dapatnya pembeli melunasi sisa harga pada waktu yang dijanjikan tidak dapat dijadikan alasan untuk pembatalan jual beli; yang dapat: menuntut sisa uang pembelian tersebut."

Dari pengertian jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat didapatkan beberapa unsur:

1. terjadi penyerahan sebidang tanah (dari penjual kepada pembeli);
2. penyerahan tersebut adalah untuk selama-lamanya
3. ada penerimaan uang kontan ataupun penerimaan uang untuk sebagian, yang disebut uang pembelian (K.Wantjik Saleh, 1977:30).

Dalam hukum adat, sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak milik atas tanah ini umumnya dikenal dengan sistem yang "kontan" dan "nyata", dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli. Jadi pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan (Effendi Perangin, 1986:16).

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut "jual lepas" yang dalam bahasa Jawa disebut "adol plas", "adol jugil" (ngoko) atau "sade plas", "sade jugil" (kromo) (Perangin, 1986:17).

Hilman Hadikusuma (1994:10) mengutip pendapat beberapa sarjana, yang menyatakan tentang jual lepas sebagai berikut:

- 1) Van Vollenhaven: "Jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian";
- 2) S.A Hakim: "Penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar sebagian), uang mana disebut uang pembelian";
- 3) Imam Sudiyat: "Menjual lepas (Indonesia); adol plas, turun-temurun, pati bagor (Jawa); menjual jaja (Kalimantan), yaitu: menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menembus kembali; jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya".

Jadi jual lepas adalah perbuatan "penyerahan", dengan demikian tidak sama maksudnya dengan "levering" menurut hukum barat, oleh karena hukum adat tidak memisahkan pengertian "jual" dengan "penyerahan" sebagaimana hukum barat. Karena di dalam pasal-pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, jual beli itu memerlukan adanya perbuatan penyerahan.

Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai (kontantehandeling) yang berlaku dengan "riel" dan "konkret", artinya

"nyata" dan "jelas" dapat ditangkap oleh panca indera seseorang. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Berbeda dari perbuatan "koop" atau "verkoop" menurut hukum barat (Belanda) yang sifatnya konsensual dan abstrak, sebagai suatu perbuatan hukum yang didasarkan pada kata sepakat. Jadi jika sudah sepakat maka perjanjian jual beli itu sudah terjadi (pasal 1458 KUHPerdara), walaupun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Hilman Hadikusuma, 1994, 109).

Di dalam perjanjian jual lepas tanah kebanyakan berlaku dengan sistem "panjer" berupa uang/benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanah. Jika perjanjian dibuat tanpa memberikan panjer maka berbicara yang terjadi antara para pihak, baru merupakan "janji omong" saja dan belum merupakan suatu "kesepakatan" (overeenkomst) apalagi suatu "perikatan" (verbintenist) dan janji omong itu tidak berakibat timbulnya kewajiban.

Dengan adanya panjer persetujuan jual beli itu juga belum terjadi, ia baru dikatakan terjadi apabila pemberian panjer disusul lagi dengan pembayaran dan penyerahan barangnya, barulah sejak itu dikatakan jual beli tersebut terjadi (Hilman Hadikusuma, 1994:113-114).

Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi "terang", bukan perbuatan hukum yang "gelap". Dengan demikian maka

pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli itu tidak sah.

Umumnya dari jual beli itu dibuatkan suatu akta, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang ditentukan, bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli (Effendi Perangin, 1991:16-17).

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat seperti yang telah diuraikan di atas, diambil sebagai hakikat jual beli tanah menurut UUPa, jadi yang berlaku sekarang ini. Pelaksanaannya tentu disesuaikan dengan keadaan dan sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

2.3.2 Syarat-syarat Sahnya Jual Beli Tanah

UUPA tidak memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang memakai sistem dan asas-asas hukum adat sebagaimana tertuang dalam pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah harus ditinjau berdasarkan hukum adat pula. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang berlaku nasional dan disesuaikan dengan perkembangan modern dan kebutuhan internasional sehingga hukum agraria itu dapat berkembang dengan wajar (Parlindungan A.P, 1978:135).

Hukum adat tidak mengenal ketentuan sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUHPerdara, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat, yaitu "kesepakatan",

"kecakapan untuk berbuat", "hal yang tertentu" dan "causa yang halal". Masyarakat adat dalam pelaksanaan perjanjian, yang penting bukan unsur subyektif/obyektifnya, tetapi terlaksananya dan terjadinya perjanjian itu didasarkan pada kesepakatan ("bulat mufakat") tunai dan tidak tercela, yang dimaksud tidak ada celanya yaitu masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan, tidak ada yang merasakan terjadinya perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan kepala kampung, jika masyarakat mempersoalkannya, menganggap hal itu tidak baik, maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah (Hilman Hadikusuma, 1994:118).

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 mengakibatkan penjualan tanah atau peralihan hak atas tanah tetap bersifat tunai, tetapi peranan kepala adat hanya sebagai saksi dan tidak dibenarkan untuk menguatkan perjanjian jual beli itu. Oleh karena setelah berlakunya UUPA maka setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pasal 26 ayat (1) UUPA, menyatakan:

Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk melaksanakan pasal ini pemerintah telah mengeluarkan PP No. 10/1961 pada pasal 19, yang telah diperbaharui dengan PP No. 24/1997 pada pasal 37 ayat (1), yang berbunyi:

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 ketentuan tersebut, maka setiap jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan di kantor pendaftaran tanah.

Ketentuan pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 di atas yang menyatakan bahwa hanya beli tanah melalui PPAT yang dapat didaftarkan peralihannya, hanya berlaku untuk jual beli tanah sesudah diberlakukannya PP NO. 24/1997 tanggal 8 Oktober 1997. Sedangkan jual beli tanah yang dilakukan sebelum berlakunya PP No. 24/1997 dapat diupayakan pembuktian hak dan peralihannya di kantor BPN, meski jual beli tanah tersebut tidak melalui PPAT. Dalam pasal 24 ayat (1) disebutkan:

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam penjelasan pasal 24 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 huruf f dinyatakan bahwa diantara alat bukti tertulis tersebut adalah, "akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini".

Apabila tidak ada sama sekali bukti tertulis atau keterangan saksi yang dapat digunakan sebagai penguat adanya hak atas tanah atau peralihannya, PP nomor 24/1997 memberikan kesempatan

pembuktian melalui penguasaan tanah secara baik (*ipso facto* dalam hukum adat). Pasal 24 ayat (2) PP No.24/1997 menyebutkan:

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh tahun) atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli yang dilakukan tanpa melalui PPAT dapat didaftarkan peralihan haknya di kantor BPN. Namun sejak berlakunya PP No. 24/1997, maka jual beli hanya dapat dialihkan pendaftarannya bila jual beli tanah tersebut dilakukan melalui PPAT sebagaimana dinyatakan dalam pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 di atas.

Peraturan Menteri Agraria nomor 10 tahun 1961 menyebutkan bahwa yang dapat menjadi PPAT sesuai dengan pasal 2 ayat (1) adalah:

- a. notaris;
- b. 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 bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;

- c. para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d. orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

2.3.3 Subyek dalam Jual Beli Tanah

Subyek jual beli adalah pihak-pihak yang berkepentingan dalam jual beli tersebut, yaitu penjual dan pembeli. Adapun yang bertindak sebagai penjual dan pembeli yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. *Penjual yang Berhak Menjual*, yaitu si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu. Jika jual beli tanah dilakukan oleh yang tidak berhak maka batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal ini kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak beralih kepadanya walaupun mungkin ia telah menguasai tanah itu. Sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya.
2. *Penjual yang Berwenang Menjual*, seseorang yang berhak atas suatu tanah, belum tentu ia berwenang menjualnya, kalau tidak dipenuhi syarat-syarat tertentu. Misalnya sipemegang hak atas tanah itu adalah seorang anak berumur 12 tahun, maka ia tidak berwenang melakukan jual beli. Jual beli itu boleh terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Jadi, jika jual beli tanah dilakukan, ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual berhak

atas tanah itu atau sipembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Lagipula Kantor Pendaftaran tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

3. *Penjual yang Boleh Menjual*, misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau bekas Hak Indonesia yaitu pernah didaftar, atau hak milik menurut UUPA, tetapi belum bersertifikat atau sertifikatnya hilang, maka orang itu belum boleh menjual tanah itu. Ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya lebih dahulu, setelah itu baru boleh dijual.
4. *Penjual/Pembeli yang Bertindak Sendiri/Sebagai Kuasa*, baik penjual /pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu ialah: nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Bila penjual/pembeli adalah Badan Hukum, maka identitasnya ialah: nama, bentuk hukum (PT, yayasan, Perusahaan Negara), kedudukan, pengurus-pengurusnya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lesan samasekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli tanah. Kuasa tertulis minimal dilegalisasi (oleh camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara di Luar Negeri). Surat kasa yang dibuat oleh notaris lebih baik.
5. *Pembeli yang Boleh Membeli*, misalnya suatu Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah. Orang asing

yang tinggal di Indonesia (terlebih-lebih di luar negeri) juga tidak boleh membeli tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, sebab orang asing bukan subyek hak-hak tersebut.

2.3.4 Obyek dalam Jual Beli Tanah

Obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam praktek disebut jual beli tanah. Maksudnya yang dijual adalah hak atas tanah, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya. Karena yang dibeli (dijual) hak atas tanah, maka kita harus tahu pasti apa macam hak yang menjadi obyek itu. Adapun macam-macam hak atas tanah yang dapat dialihkan menurut UUPA adalah Hak Milik, HGU, dan HGB. Jadi dapat dijual belikan (Effendi Perangin, 1990:10).

Walaupun obyek jual beli adalah hak atas tanah, tentu saja batas-batas tanah harus diketahui supaya tidak terjadi keraguan. Kalau tanah sudah bersertifikat, maka batas-batas tanah juga jelas, panjang dan lebarnya sudah ditulis dalam surat ukur atau gambar situasi. Jika tanah belum bersertifikat, maka batas-batasnya harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli.

2.3.5 Pelaksanaan Jual Beli Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA

2.3.5.1 Jual Beli Tanah Sebelum Lahirnya UUPA

Sebelum lahirnya UUPA maka sebagaimana diketahui bahwa hukum agraria kita bersifat dualistis, yaitu disamping berlakunya hukum tanah adat yang berlaku bagi golongan penduduk asli, berlaku pula hukum tanah Barat yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing.



Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam pasal 1457 KUHPerdara 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 dijanjikan".

Sedangkan dalam pasal 1458 KUHPerdara, berbunyi:

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

Menurut hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksud dalam pasal-pasal tersebut diatas, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut jual lepas. Jadi jual lepas itu adalah perbuatan *penyerahan*, dengan demikian tidak sama maksudnya dengan *levering* menurut hukum Barat. Oleh karena hukum adat tidak memisahkan pengertian "jual" dengan "penyerahan" sebagaimana hukum barat (Imam Sudiyat, 1978:32).

Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai (konstante handling) yang berlaku dengan riil dan konkret, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap oleh panca indera manusia. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya walaupun belum lunas semua pembayarannya.

Apa yang ada pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual, yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya bahwa, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli itu. Penyelesaian sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian hutang piutang (Effendi Perangin, 1979:16).

Berbeda dengan perbuatan *koop* atau *verkoop* menurut hukum barat (Belanda) yang sifatnya *konsensuil* dan *abstrak* sebagai perbuatan hukum yang berdasarkan pada kata sepakat. Jadi jika sudah sepakat maka perjanjian jual beli itu sudah terjadi, walaupun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Hilman Hadikusumo, 1979:121).

Menurut hukum adat, kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan perbuatan pendahuluan untuk melaksanakan apa yang telah disepakati itu. Jadi dengan janji omong saja belum mengikat, ia akan mengikat jika diperkuat dengan pemberian *panjer* sebagai tanda akan memenuhi janji, walaupun sudah diberi panjer belum berarti mewajibkan penjual menyerahkan barangnya. Sebagaimana yang dikatakan oleh Enthoven, yang dikutip oleh Hilman Hadikusumo (1979:110), bahwa penjualan benda tidak bergerak adalah penyerahan benda itu dengan harga tertentu dan bukan merupakan suatu perjanjian, yang menjelmakan kewajiban untuk menyerahkan.

Penyerahan benda didalam jual lepas tidak merupakan perbuatan terpisah dari perbuatan jualnya, namun menurut adat kebiasaan apabila si pembeli akan menguasai bidang tanah yang telah dibeli itu, adakalanya ia masih perlu untuk memberitahukan maksud pemilikannya kepada si penjual. Bukan saja karena sifat

kekeluargaan antara yang satu dengan yang lain, tetapi juga untuk melengkapi hal-hal yang perlu untuk mendapatkan penjelasan, misalnya tentang batas tanah, isi tanah dsb.

Adapun berlakunya hak pembeli atas barang yang dibelinya menurut hukum adat, seperti yang dijelaskan Ter Har sebagaimana yang telah dikutip oleh Hilman Hadikusumo (1979:110), menegaskan bahwa "Pada saat dinyatakan dihadapan Kepala Persekutuan bahwa, saya mengaku telah menyerahkan tanah itu dan untuk itu telah menerima harganya, maka pada saat itulah hak dari pihak pembeli berlaku."

Jadi transaksi jual beli tanah menurut hukum adat, kalau dikatakan secara yuridis teknis maka dalam persekutuan jual beli tanah tidak dapat dipisahkan secara tegas antara persekutuan obligatoirnya (jual belinya) dengan persetujuan zakelijiknya (penyerahannya), melainkan kedua macam persetujuan itu menjadi satu.

Selanjutnya transaksi jual beli itu akan dibuatkan tanda bukti hak milik tanah adat yang berupa kertas segel (dengan materei umum) dimana tercantumnya nama si penjual dan si pembeli, luas, letak dan batas-batas tanah yang dijual serta keterangan bahwa tanah itu dijualnya lepas/mutlak, juga dikatakan pula bahwa sejak penjualan tanah tersebut, si penjual tidak ada hak tuntutan apapun kepada pembeli dan terakhir ditandatanganinya kertas segel tersebut oleh penjual dan pembeli (Saleh Adiwinata, 1976:8).

2.2.5.2 Jual Beli Tanah Setelah Lahirnya UUPA

Sebelum jual beli tanah dilakukan antara penjual dengan pembeli, perlu diperhatikan lebih dahulu mengenai kesepakatan dari

para pihak yang terkait seperti, tamah mana yang akan dijual, berapa harganya dan bilamana jual belinyaaa akan dilakukan.

Dalam rangka usaha untuk melakukan transaksi terhadap tanah, perlu dilakukan tiga tahapan yang merupakan jenjang dalam pelaksanaan pembelian tanah. Sehingga didapatkan gambaran yang jelas, bagaimana caranya dan persiapan apa saja yang harus dilakukan apabila kita berkehendak membeli sebidang tanah.

Adapun tahapan-tahapan tersebut berupa:

1. meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bila tanah belum bersertifikat;
2. pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akte jual beli tanah;
3. dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat tanah dari pejabat yang berwenang (Harun Al Rasyid, 1987:52).

Bagi jual beli tanah yang sudah bersertifikat sebaiknya meminta dahulu SKPT untuk menentukan status dari tanah yang akan diperjualbelikan tersebut pada Kantor Agraria.

Sedangkan terhadap tanah yang belum bersertifikat maka dapat ditempuh dengan cara terlebih dahulu calon pembeli berhubungan dengan calon penjual. Yang perlu diperhatikan ialah memeriksa dan meneliti surat-suratnya. Jika tanah tersebut adalah tanah yang diatur oleh hukum adat atau tanah desa yang belum bersertifikat, maka hendaknya kita kita lihat apakah tanah tersebut mempunyai girik yang biasanya juga disebut dengan petok atau kohir.

Kohir dan petok ini sebenarnya adalah surat keterangan pajak (Ipeda/Ireda) dan bukan tanda bukti tentang hak atas tanah. Tatapi

karena pada umumnya orang tidak mempunyai bukti lain atas hak tanah yang dimilikinya, maka petok atau girik ini diterima sebagai bukti pengganti tentang pemilikan tanah tersebut. Yang harus dilihat dalam petok atau girik tersebut ialah nama yang tercantum didalamnya. Apakah nama itu masih cocok atau tidak dengan nama orang yang mengaku mempunyai hak atas tanah tersebut.

Proses selanjutnya adalah tentang jual belinya. Jual beli disini adalah sesuai dengan lembaga hukum adat yaitu dibayar tunai, karena tanpa dilakukan pembayaran tunai, maka tidak akan terjadi jual beli didepan PPAT dan tidak akan memperoleh akte jual beli dari PPAT, yang berarti tidak adanya pemindahan hak milik secara hukum menurut ketentuan yang berlaku.

Terlebih dahulu PPAT akan meminta identitas para pihak. Jika tanah yang akan diperjualbelikan tersebut telah mempunyai sertifikat, maka pemegang hak atas tanah harus membawa sertifikat aslinya. Hal tersebut sangat penting karena setelah terjadinya jual beli maka sertifikat tanah beserta akta jual belinya akan dikirimkan ke Kantor Agraria untuk dimintakan balik nama dan didaftarkan atas nama pembeli tanah itu sebagai pemilik yang baru.

Terhadap tanah yang belum mempunyai sertifikat maka persyaratannya akan lebih banyak lagi, yaitu berupa surat girik, lpeda, riwayat hidup, surat keterangan lurah, SKPT dan mungkin juga surat kuasa bila pembeli atau penjual menguasai kepada orang lain.

Pihak penjual dan pembeli beserta dua orang saksi, kemudian menandatangani akte jual beli dan dengan disaksikan oleh PPAT harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang disebut dalam akte jual beli, tetapi bila sudah dibayar terlebih

dahulu, maka PPAT harus menanyakan apakah harga tanah sesuai dengan akta yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dan sebaliknya apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli, sebab dalam akta ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima oleh penjual, sehingga akta berlaku sebagai tanda terima yang sah. Akta jual beli dapat dibuat oleh para pihak dan diperlihatkan kepada PPAT.

Tahap berikutnya sebagai konsekuensi terjadinya jual beli tanah, yaitu tentang pendaftaran tanahnya. Dalam tahap ini langkah yang harus dilakukan yaitu dengan cara mendaftarkan hak atas tanah tersebut pada kantor Agraria seksi Pendaftaran Tanah kabupaten/kotamadya setempat.

Untuk melakukan pendaftaran, maka perlu dilengkapi syarat-syarat seperti, mengisi formuli-formulir yang telah disediakan, melampirkan berkas-berkas yang berupa SKPT, KTP (foto copy) yang dimiliki oleh pembeli dan sebagainya yang telah ditentukan sebagai persyaratan kalau hendak melakukan pendaftaran tanah.

Selanjutnya kita akan mendapatkan pemberitahuan dari Seksi Pendaftaran Tanah pada Kantor Agraria yang bersangkutan, kapan sertifikat tanahnya bisa diterima kembali, dengan demikian selesailah pengurusan jual beli tanah tersebut.

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang

Seperti yang telah dikemukakan dalam “fakta” bab sebelumnya, bahwa praktek pelaksanaan jual beli tanah di desa Kasemek terjadi dengan cara/model:

- a. Jual beli tanah yang dilakukan melalui PPAT;
- b. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT (disertai surat keterangan dari kepala desa dan tanpa disertai surat keterangan dari kepala desa.

Mengenai pelaksanaan jual beli tanah tersebut, prosedur/proses yang terjadi dalam praktek diuraikan sebagai berikut:

3.1.1 Jual Beli Tanah yang Dilakukan Melalui PPAT

Proses jual beli hak atas tanah yang melalui Kantor Kecamatan Tenggarang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sbb:

- a. pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut harus memperoleh formulir akte jual beli tanah. Akte tersebut dapat diperoleh dengan jalan membeli pada Kantor Kecamatan, dengan disertai lampiran-lampirannya yaitu 4 lembar surat pernyataan, 4 lembar surat keterangan, 4 lembar surat permohonan untuk mendapat izin pemindahan hak menurut PMA (Direktorat Jenderal Agraria) No. 14 Tahun 1961. Biasanya yang berusaha membeli akte tersebut yaitu pihak penjual;

- b. kemudian pihak penjual membuat/mengisi surat pernyataan yang pernyataan, bahwa tanah tersebut adalah benar-benar miliknya (diperkuat oleh kepala desa). Selanjutnya akan dijelaskan pula semua keterangan tentang tanahnya, misalnya jenis, batas-batas (disertai gambar), bahwa tidak ada sengketa, tidak dibebani dengan sesuatu (penggadaian), tanggungan hutang-piutang. Kemudian diajukan ke hadapan Camat selaku Pamong Praja untuk membenarkan dengan diperkuat oleh saksi-saksi Kepala Desa dan Sekretaris Desa. Surat keterangan tersebut dimaksudkan dalam rangka pengesahan pengkonversian hak atas tanahnya, dimana dalam penegasan dan pengesahan haknya itu dilakukan oleh Camat selaku Pamong Praja. Sampai disini selesailah tugas yang dilaksanakan oleh pihak penjual untuk tahap pertama;
- c. selanjutnya sampailah saat mengadakan perjanjian jual belinya, dan mengenai segala ketentuan, syarat-syarat dan keterangan-keterangan lainnya yang berhubungan dengan persetujuan perjanjian jual beli yang tercantum/diisi pada formulir akta jual beli tanah itu. Apabila pihak-pihak akan menambah syarat-syarat perjanjian mereka, maka dapat ditulis pada halaman 3 akta jual beli. Didalam mengadakan perjanjian jual beli ini mereka (pihak penjual dan pembeli) menghadap pada Camat (selaku PPAT), dengan disertai saksi-saksi Kepala Desa dan Sekretaris Desa.

3.1.1.1 Tanah-tanah yang Diperjualbelikan

Hasil penelitian tersebut menunjukkan, bahwa umumnya tanah yang diperjualbelikan di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang adalah tanah sawah, karena masyarakat di daerah tersebut mayoritas penduduknya adalah petani.

Mengenai status tanah yang diperjualbelikan itu adalah tanah hak milik yang sudah mempunyai sertifikat, dengan syarat-syarat yang telah ditentukan, seperti halnya menganggap perlu adanya kesaksian dari Kepala Desa, bahwa yang melakukan jual beli tersebut memenuhi sebagai subyek hak atas tanah yang dijualnya itu.

Sedangkan jual beli yang belum mempunyai sertifikat, harus ada surat keterangan dari Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) bahwa tanah itu belum bersertifikat, atau kalau tidak memungkinkan, bisa diganti dengan pernyataan pemiliknya dikuatkan oleh Kepala Desa, disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik (biasanya petok pajak bumi).

Selanjutnya diserahkan juga surat bukti pembayaran biaya pendaftaran jual beli tanah. Apabila hal-hal tersebut telah diserahkan maka dapat dibuat akta jual beli. Saksi harus Kepala Desa dan Perangkat Desa.

3.1.1.2 Instansi Terkait

Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), merupakan pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian dengan maksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Adapun pejabat-pejabat terkait dalam jual beli tanah di wilayah Kecamatan tenggarang khususnya Desa Kasemek adalah:

1. Camat, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Kepala Desa, sebagai saksi dilaksanakan perjanjian jual beli tanah, disamping itu juga bertanggung jawab terhadap keterangan-keterangan atau pernyataan yang dibuat oleh penjual,

bahwasanya tanah yang dijual memang benar-benar tanah miliknya.

3. Carik/sekretaris Desa sebagai saksi kedua dan selaku perangkat desa.

3.1.2 Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Melalui PPAT

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT yang terjadi di Desa Kasemek tersebut berupa jual beli yang dilakukan tanpa surat sama sekali (lisan) dan jual beli yang dilakukan dengan surat keterangan dari Kepala Desa.

Didalam jual beli tersebut, hal yang terpenting adalah terjadinya penyerahan sebidang tanah untuk selama-lamanya disertai dengan penerimaan uang kontan maupun penerimaan uang untuk sebagian.

Mengenai tahapan-tahapan dalam proses jual beli tanah tersebut adalah sbb:

1. Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, maka harus dicapai terlebih dahulu kata sepakat mengenai tanah yang akan dijual-belikan, misalnya tanah mana yang akan dijual, berapa harganya, kapan jual belinya akan dilaksanakan, sehingga kata sepakat itu melahirkan suatu "perjanjian akan jual beli". Kata sepakat di dalam suatu perjanjian tersebut merupakan perbuatan pendahuluan untuk melaksanakan apa yang telah disepakati;
2. Untuk lebih mengikat kata sepakat (janji omong) tersebut, maka calon pembeli memperkuat dengan pemberian "panjer" (berupa uang atau benda lain sebagai tanda jadi/tanda pengikat) kepada pemilik tanahnya. Dengan pemberian panjer tersebut maka akan menimbulkan kewajiban untuk melaksanakan jual beli itu. Kalau

- jual-belinya jadi dilaksanakan, maka panjer itu kembali kepada pembeli. Tetapi kalau tidak jadi, karena calon pembeli mengurungkan maksud membeli, maka hilanglah panjer tersebut, artinya tidak dikembalikan kepadanya. Sebaliknya jika pihak pemilik yang tidak jadi bersedia menjual tanahnya kepada calon pembeli, maka panjer wajib dikembalikan;
3. Setelah pemberian panjer, maka disusul dengan pembayaran harga dan penyerahan barangnya (tanah) yang dilakukan pada saat yang bersamaan. Sejak itulah jual beli terjadi, sehingga pada saat itu pula hak atas tanah tersebut beralih kepada pembeli. Hal ini sesuai dengan kesadaran hukum rakyat, dimana kalau sudah dijual tanahnya, diterima uangnya, ia (si penjual) tidak merasa "mempunyai" lagi. Penyerahan tanah secara fisik tersebut adakalanya dilakukan beberapa waktu kemudian, misalnya karena masih ada tanaman milik penjual yang belum di panen;
 4. pelaksanaan jual beli tersebut disaksikan oleh Kepala Desa, karena mereka dianggap sebagai orang yang bijak dan mengetahui kedudukan tanah yang diperjualbelikan tersebut. Dengan disaksikannya jual beli tersebut oleh kepala desa maka jual beli menjad terang (nyata), oleh karena itu maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru;
 5. kemudian dibuatkannya surat keterangan jual beli tanah tersebut oleh Kepala desa, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang telah ditentukan: bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli.

6. Sedangkan jual beli tanah yang perjanjiannya dilakukan secara lisan, tidak dibuatkan surat keterangan/akta dari kepala desa, karena jual beli tersebut tidak disaksikan oleh kepala desa yang bersangkutan.

3.2 Faktor-faktor yang Menjadi Hambatan Warga Masyarakat Untuk Mendapatkan Akta PPAT dalam Jual Beli Tanah

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dapat penulis kumpulkan dari responden, maka dapat diketahui faktor-faktor yang menjadi hambatan bagi warga masyarakat desa Kasemek untuk mendapatkan akta PPAT dalam jual beli tanahnya, yaitu sbb:

- (1) Pemahaman hukum masyarakat yang masih rendah, yang menganggap bahwa jual beli yang tanpa akta PPAT telah memiliki kekuatan hukum;
- (2) Kurang adanya keberanian dari masyarakat untuk mengurus sendiri, dengan demikian didalam mendapat akta PPAT tersebut harus melalui pihak ketiga, sehingga mengakibatkan biaya lebih mahal dan waktu pengurusan lebih lama;
- (3) Anggapan warga masyarakat bahwa disamping biaya akta PPAT sangat mahal, prosedur untuk mendapatkannya juga sangat berbelit/rumit;
- (4) Kecenderungan masyarakat saling mempercayai, jadi dalam hal ini masyarakat menganggap tidak perlu mengurus akta, hanya saling mempercayai saja dalam jual beli tanahnya;
- (5) Faktor sosial-ekonomi, dalam hal ini kemampuan masyarakat sangat terbatas dalam memenuhi kewajibannya untuk mengurus akta jual beli tanahnya, yang disebabkan karena

faktor biaya yang tidak terjangkau, masalahnya tanah yang dijual tidak seberapa;

- (6) Jual beli tanah secara adat lebih sederhana dan tidak rumit, sesuai dengan pemahaman hukum masyarakat, membutuhkan biaya rendah dan dianggap telah cukup memenuhi ketentraman dalam hati masyarakat.

3.3 Akibat Hukum Jual Beli hak Milik Atas Tanah yang Tanpa Akta PPAT

Jual beli yang terjadi dengan itikad baik, terang dan tunai yang berlaku menurut Hukum Adat di desa tetap sah walaupun tidak (belum) dibuat akta resmi sebagai dikehendaki oleh pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997. Tentang akta di bawah tangan sebagai alat bukti dapat dikatakan juga sah menurut hukum perundang-undangan. Dengan kata lain apa yang dimaksud dan dikehendaki oleh pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 adalah bertujuan baik untuk mewujudkan kepastian hukum yang kuat, tetapi pada kenyataannya masih sukar diterapkan.

Jadi jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT maka jual beli tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil (Bachtiar Effendi, 1993:23).

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tertanggal 19 September 1970 Nomer Registrasi Perkara 123/k/SIP/1970 dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa jual beli beralih karena jual beli sifatnya kontan dan tunai. Keputusan MA tersebut sesuai dengann Hukum Adat. Sedangkan

pendaftaran sesuai dengan UUPA No. 5/1960 dan peraturan pelaksanaannya bersifat administrasi belaka.

Sedangkan MA dalam putusan Reg. No. 601 K/SIP/1972 berpendapat bahwa, syarat-syarat dalam pasal 19 UUPA yaitu UU no. 5 /1960 mengenai ini, bukan menentukan syarat untuk sah tidaknya perjanjian jual beli, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian jual beli yang sah (Hilman Hadikusumo, 1994:123).

Dasar hukum lain yang menyatakan bahwa jual beli secara adat adalah tetap sah, antara lain:

- (1) Keputusan Mahkamah Agung nomor 1082 K/SIP/1973
Menurut yurisprudensi MA, pasal 19 PP nomor 10 tahun 1961 tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu jual beli, karena pasal 19 PP nomor 1961 hanya merupakan ketentuan administrasi saja, yaitu khusus bagi pendaftaran pemindahan hak atas tanah pada kepala kantor pertanahan (Hilman Hadikusumo, 1994:123).
- (2) Keputusan Mahkamah Agung nomor 952 K/SIP/1974
Jual beli sah bila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau hukum adat, yaitu dilakukan secara riil, kontan, dan diketahui oleh kepala Desa. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP nomor 10 tahun 1961 hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

Atas dasar pertimbangan di atas, maka jual beli hak milik atas tanah secara adat (yang tidak dilakukan dimuka PPAT), tetapi kalau syarat-syarat yang bersifat materiilnya dipenuhi, maka jual beli itu adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak milik yang bersangkutan kepada pembeli.

Tetapi kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP nomer 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT disini berfungsi sebagai sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di Kantor Agraria setempat dalam mendapatkan sertifikat tanahnya.

Jual beli yang tidak dibuktikan melalui akta PPAT, maka pembeli akan mempunyai kesulitan:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala KPT/Kantor Pendaftaran tanah-pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya (Effendi Perangin, 1991:29).

Jual beli yang dilakukan secara adat mempunyai beberapa kelemahan, yaitu:

- a) Jual beli secara adat tidak bisa memindah namakan nama pemilik asal (penjual) kepada pembeli di buku daftar tanah;
- b) Jual beli secara adat memiliki aspek pembuktian yang relatif lemah di muka hukum positif;
- c) Jual beli secara adat tidak bisa digunakan sebagai dasar dalam permohonan sertifikat.

PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II BONDOWOSO
KECAMATAN TENGGARANG
DESA KASEMEK

SURAT KETERANGAN

No. 336/84/420.02/00

Yang bertandatangan di bawah ini Kepala Desa Kasemek menerangkan dengan sesungguhnya bahwa:

Nama : **Ratna Fatmaningtias**

NIM : C10095168

Fakultas : Hukum Universitas Jember

Benar-benar telah mengadakan penelitian/konsultasi di wilayah Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang , mulai tanggal 20 Juli 1999 sampai dengan 20 September 1999, mengenai :

“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NO. 24 TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK KECAMATAN TENGGARANG KABUPATEN BONDOWOSO”

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bondowoso, 14 Februari 2000

Kepala Desa Kasemek



ACHMAD HALIL