

JUAL-BELI TANAH  
SETELAH BERLAKUNYA  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

( Studi Perbandingan Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10  
Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 )

SKRIPSI

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

Oleh:

Asmarani Tri Andari

NIM. C 10095126

Asal :	Hukum	Klass
Terima Tgl:	26 APR 2000	346.04 AND
No. Induk :	PTI 2000-9.818	12 e 1

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2000

**JUAL-BELI TANAH  
SETELAH BERLAKUNYA  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**  
(Studi Perbandingan Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10  
Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

**SKRIPSI**

Diajukan Oleh :

**ASMARANI TRI ANDARI**

NIM : C10095126

Pembimbing :

**PROF. DR. TJUK WIRAWAN, S.H.**

NIP : 130 287 095

Pembantu Pembimbing :

**ASMARA BUDI DIAH DARMA SUTJI, S.H.**

NIP : 130 808 987

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2000**

**MOTTO**

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan

(Yayasan Penyelenggara Penterjemah/ Penafsir Al Qur'aan ,  
Terjemahan Al-Qur'aan Surat Alam Nasrah ayat 6)

**PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan Skripsi ini kepada :

1. Ayahanda (Almarhum) dan Ibunda tercinta
2. Almamaterku tercinta
3. Tante Anik dan Tante Atik tersayang
4. Nenekku tersayang
5. Guru-guruku yang telah membimbingku dalam menuntut ilmu.

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan di hadapan Panitia Pengguji :

Hari : Senin

Tanggal : 28

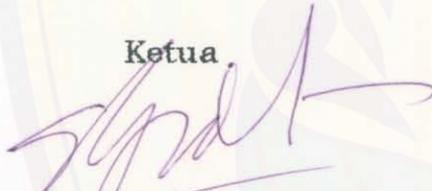
Bulan : Februari

Tahun : 2000

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

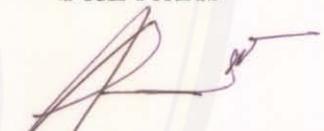
Ketua



SOEHARSONO, S.H.

NIP. 130 239027

Sekretaris



HARDIMAN, S.H.

NIP. 130 808 983

Anggota Penguji :

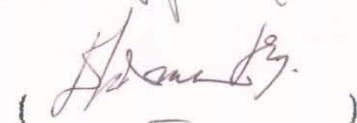
1. PROF. DR. TJUK WIRAWAN, S.H.

NIP. 130 287 097



2. ASMARA BUDI DIAH DARMA S., S.H.

NIP. 130 808 987



**PENGESAHAN**

Disahkan

SKRIPSI DENGAN JUDUL :

JUAL-BELI TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (Studi Perbandingan Hukum  
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 )

Oleh :

ASMARANI TRI ANDARI

NIM. C10095126

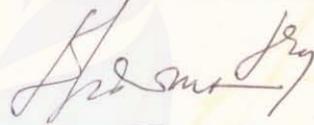
Pembimbing



PROF. DR. TJUK WIRAWAN, S.H.

NIP. 130 287 095

Pembantu Pembimbing



ASMARA BUDI DIAH D.S., S.H.

NIP. 130 808 987

MENGESAHKAN

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



SAMSI KUSAIRI, S.H.

NIP. 130 261 653

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT karena atas rahmat dan anugrah-Nya penulis berhasil menyelesaikan skripsi dengan judul "JUAL-BELI TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (Studi Perbandingan Hukum Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)".

Skripsi ini merupakan syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember. Di dalamnya menguraikan mengenai perbedaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya yang berkaitan dengan jual-beli tanah.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak lepas dari peran dan kebaikan banyak pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan ataupun dukungan baik materiil maupun sprirituil. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Prof. Dr. Tjuk Wirawan, S.H., selaku dosen pembimbing yang dengan kesabaran dan pengertiannya memberikan bimbingan, petunjuk serta dorongan semangat kepada penulis.
2. Ibu Asmara Budi Diah Darma Sutji, S.H., selaku dosen pembantu pembimbing yang juga dengan kesabaran dan pengertiannya memberikan bimbingan, petunjuk serta dorongan semangat kepada penulis

3. Bapak Soeharsono, S.H., selaku ketua panitia penguji.
4. Bapak Hardiman, S.H., selaku sekretaris panitia penguji.
5. Bapak Samsi Kusairi, S.H., Dekan Fakultas Hukum, Universitas Jember.
6. Bapak Soewondho, S.H., M.S., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum, Universitas Jember.
7. Bapak Darijanto, S.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum, Universitas Jember.
8. Bapak Kukuh Achmadi, S.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum, Universitas Jember.
9. Ibu Asmara Budi Diah Darma Sutji, S.H., selaku dosen wali yang telah memberikan banyak petunjuk dan dorongan semangat selama penulis menjalani masa kuliah.
10. Bapak dan ibu dosen beserta seluruh karyawan Fakultas Hukum, Universitas Jember.
11. Bapak Rasminto, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Jember beserta para pihak dari Pengadilan Negeri Jember yang telah memberikan bantuan selama penulis melakukan konsultasi.
12. Bapak Ir. Agus Riyanto, Kasi pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Jember beserta para pihak dari Kantor Pertanahan Jember yang telah memberikan bantuan selama penulis melakukan konsultasi.
13. Ibuku, Tante Anik dan Tante Atik yang senantiasa memberikan doa restu dan dorongan semangat kepada penulis.
14. Saudara-saudaraku : Mas Yoyon, Mbak A'an, Mbak Shinta, Arum dan Dik U'ut yang telah memberikan semangat selama ini.

15. Sahabat-sahabat dan teman-temanku: Risma, Tari, Manik, Ubay, Ema, Wury, Tanti, , Novi, , Tamam, Mas Jaka, Mas Doni serta teman-teman seperjuangan.
16. Teman-teman KKN atas dukungannya.
17. Pihak yang telah banyak membantu hingga tercapainya akhir tugas perkuliahan ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan atas segala bentuk bantuan yang mereka berikan kepada penulis.

Harapan penulis mudah-mudahan skripsi ini dapat memberikan banyak manfaat bagi penulis pribadi dan pembaca pada umumnya terutama bagi mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Jember.

Jember, 9 Desember 1999

Asmarani Tri Andari

**DAFTAR ISI**

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN MOTTO .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
RINGKASAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Metodologi .....	5
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.2 Sumber Data .....	5
1.4.3 Pengumpulan Data .....	6
1.4.4 Analisis Data .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta .....	7
2.2 Dasar Hukum .....	11
2.3 Landasan Teori .....	12

2.3.1	Pengertian Jual-Beli .....	12
2.3.1.1	Pengertian Jual-Beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria .	13
2.3.1.2	Pengertian Jual-Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	15
2.3.2	Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah....	16
2.3.3	Akta Jual-Beli sebagai Alat Bukti Jual-Beli Tanah.....	17
 <b>BAB III PEMBAHASAN</b>		
3.1	Pelaksanaan Jual-Beli Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria .....	20
3.2	Kebaikan dan Kelemahan Jual-Beli Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	24
3.3	Akibat Hukum Jual-Beli Tanah setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	29
 <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
4.1	Kesimpulan .....	34
4.2	Saran .....	35
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>36</b>
 <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Permohonan ijin konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember.
2. Surat Permohonan ijin konsultasi dari Fakultas Hukum Universitas Jember kepada Kepala Kantor Pertanahan Jember.
3. Surat Keterangan telah melakukan konsultasi dari Pengadilan Negeri Jember.
4. Surat Keterangan telah melakukan konsultasi dari Kantor Pertanahan Jember.

## RINGKASAN

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang lazim dikenal dengan Undang-Undang Pokok agraria (UUPA), merupakan landasan bagi pengaturan soal-soal keagrariaan yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Mengingat hal itu keberadaan UUPA sangat penting untuk mengatasi persoalan-persoalan dalam kehidupan sehari-hari, apalagi dalam kondisi semakin meningkatnya pembangunan nasional maka aspek kebutuhan dan juga persoalan-persoalan yang timbul sangat kompleks.

Meskipun tujuan UUPA nampaknya sangat tepat memenuhi kebutuhan masyarakat, tetapi dalam pelaksanaannya sering terjadi kemacetan. Sehingga perlu diperhatikan apakah pelaksanaannya benar-benar sesuai dengan nilai-nilai yang terkandung dalam UUPA yang pada hakekatnya untuk kemakmuran rakyat, seperti halnya tentang jual-beli tanah.

Dalam peraturan pelaksanaan UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyangkut mengenai jual-beli tanah khususnya pasal 19, belum bisa diterapkan secara murni mengingat kondisi masyarakat yang sulit menerima. Akibatnya peraturan ini tidak efektif dilaksanakan di masyarakat.

Dalam fakta dijelaskan mengenai ketidak-efektifan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 terutama dalam hal ini mengenai

jual-beli tanah yaitu sering munculnya yurisprudensi yang kadang-kadang mengandung pengertian yang lain dengan pengertian pasal 19 peraturan tersebut. Hal ini menunjukkan belum cocoknya peraturan tersebut diterapkan di masyarakat, sehingga kepastian hukum yang diharapkan sulit tercapai.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 belum bisa sepenuhnya memberikan hasil yang nyata dalam pembangunan nasional maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaannya. Peraturan tersebut merupakan wujud usaha pemerintah dalam rangka melindungi kepentingan rakyatnya.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini meliputi pelaksanaan jual-beli tanah menurut UUPA, kebaikan dan kelemahan jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan akibat hukum jual-beli tanah setelah berlakunya peraturan pemerintah tersebut. Dalam uraiannya penulis membandingkan antara peraturan pemerintah tersebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Atas dasar tujuan umum dan tujuan khusus yang hendak dicapai, maka untuk membahasnya penulis menggunakan metodologi pendekatan masalah yuridis normatif, dengan sumber data utama maupun sumber data dari hasil wawancara yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara langsung dengan tokoh kunci dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah analisis yuridis normatif.

Dasar hukum yang digunakan untuk membahas meliputi Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997. Sedangkan Yurisprudensi dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar hukum pelengkap.

Akhir dari pembahasan penulis menyimpulkan bahwa jual-beli tanah menurut UUPA adalah berdasarkan hukum adat. Kemudian untuk pendaftarannya merupakan syarat administratif. Hal ini sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Peraturan ini dinilai lebih bisa memberikan hasil yang sepenuhnya dalam pembangunan nasional. Peraturan tersebut lebih memberikan jaminan kepastian hukum terhadap jual-beli tanah yang sering terjadi di masyarakat dan lebih bisa menciptakan tertib hukum pertanahan dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Hukum yang berlaku di Indonesia bertujuan untuk mencapai cita-cita luhur bangsa Indonesia yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hukum tersebut didasarkan pada tujuan dan sendi-sendi pemerintahan Negara Indonesia seperti yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alenia ke empat yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Hal ini tercermin pula dalam Hukum Agraria Nasional yang berpangkal tolak pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA merupakan suatu produk legeslatif Nasional yang pertama sebagai landasan bagi pengaturan soal-soal keagrariaan menuju masyarakat adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan serta menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Mengingat hal itu perlu adanya suatu pemahaman nilai-nilai yang terkandung dalam peraturan tersebut, yang berguna sekali untuk membahas serta menyelesaikan persoalan-persoalan agraria dalam kenyataan hidup sehari-hari.

Seiring dengan meningkatnya pelaksanaan pembangunan dewasa ini, aspek kebutuhan masyarakat akan semakin kompleks,

tanpa terkecuali permasalahan-permasalahan yang ditimbulkannya, termasuk permasalahan di bidang pertanahan. Hal ini mendapatkan perhatian yang sangat luas dan mendalam di kalangan masyarakat Indonesia, mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang sangat terbatas dan tidak dapat diperbaharui serta merupakan tumpuan harapan rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupan.

Eksistensi UUPA dalam kondisi yang demikian sangatlah penting. Setiap permasalahan yang timbul perlu sekali dikaitkan kembali pada nilai-nilai yang terkandung dalam UUPA. Selama ini sering terjadi kemacetan dalam pelaksanaannya, sehingga perlu adanya peninjauan kembali mengenai peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, apakah benar-benar sesuai dengan nilai-nilai UUPA yang pada hakekatnya untuk kemakmuran rakyat, dalam hal ini khususnya mengenai jual-beli tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli sebelum dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA. Peraturan pelaksanaan tersebut merupakan suatu usaha untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat dalam mengiringi gerak pembangunan yang semakin meningkat, sehingga hak mereka tidak mudah tergeser jauh dari selayaknya, yang mengakibatkan keresahan masyarakat itu sendiri.

Usaha-usaha yang dilakukan pemerintah demi kebaikan masyarakat ternyata dalam kenyataannya sulit diterapkan. Masyarakat tidak mungkin menerima dan melaksanakan begitu saja seperti yang diinginkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

khususnya pasal 19. Apalagi kondisi masyarakat yang tingkat pengetahuannya kurang masih banyak di Indonesia. Maka dari itu perlu adanya kesinkronan antara peraturan-peraturan yang ada dengan kondisi masyarakat, agar peraturan tersebut bisa efektif dilaksanakan.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya yang menyangkut jual-beli tanah ternyata ditemui adanya kelemahan-kelemahan dan dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang nyata dalam pembangunan Nasional. Maka untuk penyempurnaannya dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimaksudkan lebih menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah rakyat sesuai apa yang telah dicamtumkan secara global dalam UUPA. Untuk itu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjadi suatu bahan pertimbangan demi terwujudnya kebahagiaan dan ketentraman masyarakat.

Berkenaan dengan uraian di atas, maka isi skripsi ini mengkaji dan menanggapi suatu permasalahan yang timbul dalam masyarakat yang dikaitkan dengan peraturan-peraturan yang ada. Judul skripsi ini "JUAL-BELI TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (Studi Perbandingan Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)".

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun permasalahan yang akan penulis bahas dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan jual-beli menurut Undang-Undang pokok Agraria ?
2. Apa kebaikan dan kelemahan jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?
3. Bagaimana akibat hukum jual-beli tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum yang hendak dicapai adalah membandingkan pola jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mengetahui kebaikan dan kelemahan bagi pengguna hukum tersebut.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Guna membuktikan bahwa pelaksanaan jual-beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan pada Hukum Adat.
2. Guna membuktikan bahwa di dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah masih terdapat kelemahan-kelemahan seperti halnya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Guna membuktikan bahwa terdapat akibat hukum yang berbeda antara jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

#### **1.4 Metodologi**

Keilmiahannya suatu tulisan akan terwujud dengan menggunakan suatu metode tertentu, yaitu metode ilmiah dalam menganalisa permasalahan yang ada. Metode ilmiah merupakan cara untuk mencapai kebenaran yang dapat dipertanggung-jawabkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang logis, yaitu meliputi :

##### **1.4.1 Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu mempelajari, memahami dan mengkaji bahan pustaka, mencermati perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan.

##### **1.4.2 Sumber Data**

Penulisan skripsi ini menggunakan sumber data utama dan sumber data dari hasil wawancara. Sumber data tersebut adalah sebagai berikut :

###### **1. Sumber data utama**

Sumber data utama yang digunakan adalah data sekunder, yaitu berupa data-data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, meliputi penelitian buku-buku literatur, tulisan-tulisan ilmiah dan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang hendak dikaji.

###### **2. Sumber data dari hasil wawancara**

Selain data utama digunakan juga data yang berasal dari wawancara dengan tokoh-tokoh kunci di dalam pelaksanaan jual-

beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Tokoh kunci tersebut adalah Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Jember sebagai orang terlibat langsung dengan pemetaan tanah yang dipakai dasar keluarnya alat bukti tanah dan Hakim Pengadilan Negeri Jember yang pernah menyidangkan kasus sengketa jual-beli tanah. Data hasil wawancara ini berguna untuk melengkapi hasil analisis data utama.

#### **1.4.3 Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara :

##### **1. Studi Kepustakaan**

yaitu memahami dan mengkaji buku-buku literatur, tulisan-tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan serta pendapat para ahli untuk memecahkan permasalahan yang ada.

##### **2. Wawancara**

yaitu pengumpulan data yang diperoleh dari wawancara langsung dengan Hakim Pengadilan Negeri Jember dan dengan Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Jember.

#### **1.4.4 Analisis Data**

Dalam penelitian ini, metode analisis yang digunakan pada dasarnya adalah analisis yuridis normatif, sedangkan data yang berasal dari wawancara dipakai sebagai data pendukung hasil analisis yuridis normatif. Data yang telah diperoleh baik sekunder maupun dari hasil wawancara diuraikan dengan jelas untuk menjawab semua pertanyaan yang menjadi suatu permasalahan.

## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kurang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat banyak dalam rangka perlindungan hukum mengenai hak-haknya atas tanah. Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum bisa mengikuti modernisasi hukum seperti pada saat berlakunya peraturan tersebut.

Dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dari ketentuan di atas menunjukkan bahwa setiap perjanjian akan sah bila dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang tersebut. Dan secara nyata masyarakat masih sering tidak mengikuti ketentuan peraturan tersebut. Mereka sering melakukan jual-beli tanah tidak dengan akta pejabat yang berwenang sebagaimana sesuai pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal ini terjadi bisa disebabkan karena kurangnya pengertian masyarakat banyak tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan cara berfikir mereka yang konkrit, yang dipengaruhi tingkat pendidikan yang relatif rendah. Selain itu pula karena mereka dibayangi akan

biaya yang mahal bila mengikuti prosedur formal serta memerlukan waktu yang lama.

Menurut yurisprudensi, jual-beli tanah yang dilakukan sesuai dengan Hukum Adat dibenarkan dan patut mendapat perlindungan hukum, walaupun masyarakat sekarang lebih menghendaki hukum tertulis sebagai acuan bagi perlindungan hukum bila terjadi sengketa jual-beli tanah. Adapun yurisprudensi-yurisprudensi yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 12 Desember 1970 Nomor 511/Sip/1970 memutuskan bahwa jual-beli tanah persil yang dilakukan tidak di muka pejabat yang ditunjuk menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena klausula akta jual-beli "bahwa terhitung dari hari ini seluruh rumah dan tanah menjadi milik dan sumber penghasilan pembeli dinyatakan bahwa seluruh rumah dan tanah tersebut sudah menjadi milik pihak pembeli sejak tanggal dibuatnya perjanjian".
- b. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 22 Maret 1972 Nomor 977K/Sip/1972 telah menetapkan bahwa suatu perjanjian jual-beli yang dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 harus memenuhi peraturan pemerintah tersebut ditetapkan lebih lanjut bahwa sesuatu akta perjanjian jual-beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di anggap sebagai akta yang mempunyai bukti yang sempurna.
- c. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 15 April 1972 Nomor 1211K/Sip/1972 telah menetapkan bahwa membenarkan jual-beli

sebidang tanah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta berupa surat zegel yang disaksikan oleh Kepala Desa.

- d. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 12 Mei 1972 Nomor 1363K//Sip/1972, memutuskan bahwa mensahkan jual-beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang disyaratkan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah itu tidak bersifat memaksa.
- e. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 14 Maret 1973 Nomor 601K/Sip/1973 mensahkan jual-beli tanah di hadapan Kepala Desa dan diketahui oleh Camat dengan pertimbangan bahwa akta yang telah dibuatnya sudah cukup membuktikan adanya jual-beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bukan menentukan sah tidaknya perjanjian jual-beli, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah suatu perjanjian yang sah.

Tetapi ada juga yurisprudensi –yurisprudensi yang mengacu pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, misalnya :

- a. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 3 November 1971 Nomor 539K/Sip/1971 menetapkan sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria maka hanya perjanjian jual-beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah.
- b. Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598K/Sip/1971 telah menetapkan bahwa jual-beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10



Tahun 1961 Notaris atau Camat merupakan jual-beli tidak sah sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Dengan ditetapkannya yurisprudensi-yurisprudensi tersebut menunjukkan ketidak-efektifan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal ini bisa dianggap peraturan tersebut belum cocok diterapkan pada kondisi masyarakat yang ada, sehingga sulit melaksanakan pasal 19 ayat (2) yang menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat .

Dengan demikian tujuan UUPA untuk memberikan jaminan kepastian hukum untuk seluruh rakyatnya belum dapat terwujud.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan Peraturan-Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyebutkan bahwa sahnya jual-beli harus oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi menyebutkan mengenai pendaftarannya harus dibuktikan dengan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga untuk sahnya jual-beli ini tetap berpedoman pada hukum adat terdapat dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hakim Pengadilan Negeri Jember, Rasminto, S.H. menyatakan bahwa dalam praktek peradilan sahnya jual-beli menurut hukum adat masih sering dipakai sebagai dasar pemutusan sengketa, karena yang sering terjadi di masyarakat pelaksanaan jual-beli berdasarkan hukum adat tersebut. Sedangkan yang dilakukan dengan akta PPAT ditemui kira-kira 10 %. Selain itu beliau menegaskan bahwa Jual-beli

tanah yang telah memenuhi syarat hukum adat adalah sah, sedangkan pendaftarannya merupakan syarat administratif (*wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Jember, Rasmino, S.H., 22 November 1999*).

Bila dikaitkan dengan pelaksanaan pasal 19 ayat (2) UUPA Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih dimungkinkan terciptanya jaminan kepastian hukum.

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dijadikan sebagai alat analisis dalam penulisan skripsi ini meliputi :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :
  - pasal 5
  - pasal 19 ayat (1) dan (2)
  - pasal 23
  - pasal 2 ayat (2)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - pasal 37
  - pasal 45
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 19 September 1970 Nomor 1231K/Sip/ 1970 yang menyatakan bahwa jual-beli beralih karena jual-beli sifatnya kontan dan tunai.
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 April 1972 Nomor 1211K/Sip/1972 telah menetapkan bahwa membenarkan jual-beli sebidang tanah yang terjadi pada tahun

- 1966 yang memakai akta berupa surat zegel yang disaksikan oleh Kepala Desa.
5. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 12 Mei 1972 Nomor 1363K/Sip/1972 memutuskan bahwa mensahkan jual-beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang disyaratkan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah itu tidak bersifat memaksa.
  6. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 14 Maret 1973 Nomor 601K/Sip/1973 mensahkan jual-beli tanah di hadapan kepala Desa dan diketahui oleh Camat dengan pertimbangan bahwa akta yang telah dibuatnya sudah cukup membuktikan adanya jual-beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 bukan menentukan sah tidaknya perjanjian jual-beli, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah suatu perjanjian yang sah.
  7. Pasal 1457 Kitab undang-Undang Hukum Perdata.

## **2.3 Landasan Teori**

### **2.3.1 Pengertian Jual-Beli**

Di dalam sistem agraria nasional tidak dijelaskan secara tegas mengenai pengertian jual-beli, sehingga untuk memiliki tanah yang diperoleh melalui jual-beli sulit ditentukan sistem mana yang dipakai. Sedangkan mengenai pengertian jual-beli, masyarakat mengenal jual-beli menurut Hukum Adat dan jual-beli menurut Hukum Barat sebagaimana termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bila ditinjau dari pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria, 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 sosialisma Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu yang mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

maka dikaitkan dengan jual-beli tanah, UUPA telah menganut hukum adat. Tetapi dalam hal ini tidak secara mutlak menganut Hukum Adat karena masih disesuaikan dengan perkembangan masyarakat dewasa ini.

#### **2.3.1.1 Pengertian Jual-Beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Sesuai dengan ketentuan pasal 5, UUPA bersumberkan pada Hukum Adat, dengan demikian jual-beli tanah menurut UUPA sama dengan jual-beli menurut Hukum Adat. Dalam pengertian Hukum Adat jual-beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah antara penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (kontan), terang dan riil (nyata).

Berkaitan dengan hukum perjanjian Adat Hadikusuma (1990 : 117) menyatakan :

Yang penting bagi masyarakat adat dalam melaksanakan perjanjian bukan unsur subyektif atau obyektif tetapi terlaksana 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. Sebaiknya walaupun perjanjian itu dibuat di hadapan kepala kampung, jika masyarakat mempersoalkannya, menganggap hal itu tidak baik maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah.

Dalam UUPA juga diletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, yaitu dicantumkan dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
  - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
  - c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka peralihan hak atas tanah melalui jual-beli juga harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukumnya. Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :

1. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah (*Effendie, 1993 : 20*)

### 2.3.1.2 Pengertian Jual-Beli Tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pengertian jual-beli tercantum dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan :

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.

Dikaitkan dengan pasal tersebut, Karolus (1987 : 284) menyatakan bahwa jual-beli tanah sudah dianggap terjadi dengan tercapainya kata sepakat walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Sistem yang dianut adalah sistem konsensual.

Selanjutnya pemindahan hak akan terjadi setelah adanya penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain. Dengan demikian dapat dikatakan jual-beli tanah tersebut dilakukan secara bertingkat.

Penyerahan hak tersebut di atas istilah hukumnya biasa disebut *juridische levering* ('penyerahan menurut hukum'), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings ambtenaar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings ordonantie*, Stbld. No. 27 Tahun 1834), dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan 'Balik Nama'. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan 'Balik Nama' itu, maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli (*Saleh, 1977 : 31*).

Jadi jual-beli tanah menurut Hukum Perdata terdapat tiga tingkatan, yaitu:

1. Consensual kontrak.

2. Feitelijk levering.
3. Juridische levering.

### 2.3.2 Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka pemerintah Indonesia menyelenggarakan pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA pasal 19 ayat (1) dan (2), yaitu menyatakan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
  - b Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
  - c Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain itu pula diatur dalam pasal 23 ayat (1), yang berbunyi :

“Hak Milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Menurut Peraturan Pemerintah yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan

rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Tujuan pendaftaran tanah tersebut yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, dan untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah tersebut di atas meliputi juga pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual-beli. Pendaftaran hak atas tanah melalui jual-beli bisa didaftarkan setelah terjadinya perbuatan hukum jual-beli, dan harus dikuatkan dengan adanya akta PPAT.

Menurut pasal 23 ayat (2) UUPA pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk memperkuat pembuktian beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga akan berlaku umum. Tetapi dalam hal ini pendaftaran bukan merupakan syarat bagi terjadinya pemindahan hak, karena pemindahan hak terjadi setelah adanya jual-beli, baik disertai dengan akta PPAT maupun tidak disertai akta PPAT.

### **2.3.3 Akta Jual-Beli sebagai Alat Bukti Perjanjian Jual-Beli Tanah**

Akta jual-beli merupakan akta yang dibuat untuk menunjukkan adanya suatu peristiwa jual-beli. Demikian juga akta jual-beli tanah menunjukkan adanya suatu perjanjian jual-beli tanah.

Berdasarkan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual-beli harus dibuktikan dengan akta PPAT tetapi bisa dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT yang menurut Kepala

Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan, bila dalam keadaan tertentu saja. Akta PPAT tersebut dapat dikatakan sebagai akta otentik, sedangkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT dapat dikatakan sebagai akta di bawah tangan.

Menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan :

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta itu di tempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang.

Akta PPAT telah memenuhi pengertian tersebut sehingga dikatakan sebagai akta otentik. Dalam hal ini PPAT adalah pejabat umum yang khusus berwenang membuat dan menanda-tangani akta tanah dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberi sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, terhadap mereka yang menghendaki adanya akta itu sebagai bukti serta menyelenggarakan administrasinya, sebagaimana yang ditentukan dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan. Sedangkan akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak yang bersangkutan dan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Tetapi dalam hal ini akta jual-beli secara otentik (akta PPAT) mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik secara formal maupun material boleh dipercaya.

Akta jual-beli baik akta otentik maupun akta di bawah tangan berfungsi sebagai alat bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum yaitu perbuatan jual-beli tanah dan sekaligus adanya peralihan hak. Sesuai dengan fungsinya sebagai alat bukti perjanjian jual-beli tanah, maka akta tersebut memuat rumusan-rumusan yang

menyangkut adanya peristiwa hukum, sehingga mudah sebagai pembuktian bila terjadi sengketa.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Pelaksanaan Jual-Beli Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Berlakunya Hukum Agraria Nasional yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) lahir tanggal 24 September 1960 merupakan realisasi dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pasal ini memberikan landasan konstitusional pada azas penguasaan negara yang tercantum dalam UUPA pasal 2 ayat (1), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara.

Dalam pasal 2 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa penguasaan oleh negara bukan berarti memiliki tetapi memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat Indonesia, salah satunya untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, yang termasuk didalamnya jual-beli tanah (*Effendie, 1993 :2*)

Jual-beli tanah di Indonesia diatur dalam Hukum Agraria Nasional (UUPA) sebagai dasar hukum pelaksanaannya. Hukum Agraria Nasional ini berdasarkan Hukum Adat yang sudah disaneer dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat modern (Abdurrahman, 1978 : 16). Sehingga jual-beli tanah di Indonesia didasarkan pula pada Hukum Adat tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 5 UUPA.

Pelaksanaan jual-beli tanah menurut Hukum Adat yaitu dikenal dengan sistem konkrit atau kontan atau nyata atau riil. Dalam hal ini terjadi pemilik tanah selaku penjual menyerahkan bidang tanahnya kepada orang lain sebagai pembeli untuk selamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau dengan cicilan, maka pada saat itu pula telah terjadi adanya perpindahan hak atas tanah. Sistem jual-beli tanah tersebut dipakai sebagai dasar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 19 September 1970 Nomor 1231K/Sip/1970 yang menyatakan bahwa jual-beli beralih karena jual-beli sifatnya kontan dan tunai.

Biasanya menurut Hukum Adat sebelum adanya ijab-kabul (serah terima) jual-beli dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, pihak pembeli memberikan '*panjar*' atau '*persekot*'. Hal ini dimaksudkan supaya mengikat secara Hukum Adat (*Hadikusuma, 1992 : 225*).

Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan UUPA yang 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 akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

maka untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual-beli harus dibuktikan dengan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut. Yang dimaksudkan dengan PPAT dalam hal ini adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagai perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya yang dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan (Harsono, 1997 : 457)

Hal ini lain dengan ketentuan yang terdahulu yaitu pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang menyatakan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dengan demikian dapat dikatakan bila tidak dibuat oleh dan dihadapan pejabat tersebut di atas maka suatu perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah (termasuk jual-beli tanah) adalah tidak sah menurut hukum.

Meskipun jual-beli tanah yang dilakukan secara adat adalah sah, tetapi perlu diperhatikan pasal 23 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan,

hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Menurut Saleh (1977 : 32), untuk pelaksanaan jual-beli tanah menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya dapat diuraikan secara sederhana adalah sebagai berikut :

1. Calon penjual dan pembeli mengadakan kesepakatan untuk melaksanakan jual-beli tanah, menentukan sendiri segala sesuatunya tentang tanah dan harganya.
2. Calon penjual dan pembeli datang dan menghadap kepada PPAT atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa.
3. Dalam hal tanah yang belum disertifikatkan, penjual harus menyerahkan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Di samping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu. Selain itu pula dihadirkan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat bertindak sebagai saksi.
4. Dalam hal tanah yang sudah disertifikatkan, penjual harus menyerahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan dan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi.
5. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, maka PPAT bisa membuat akta jual-beli tersebut.

6. Penjual atau pembeli berkewajiban membayar honorarium kepada PPAT dan saksi.
7. Untuk selanjutnya setelah adanya akta tersebut PPAT bisa menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat atau yang bersangkutan sendiri yang melakukan.

### **3.2 Kebaikan dan Kelemahan Jual-Beli Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Dalam rangka peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan sangat diperlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk mewujudkannya, pembangunan Hukum Pertanahan Nasional juga perlu adanya kelanjutan agar dapat berkembang mengikuti perkembangan yang tidak menyimpang dari jiwa dan semangat Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi tolak ukur Hukum Pertanahan Nasional tersebut.

Perkembangan yang telah ada selama ini salah satunya berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalamnya menyangkut pula peralihan melalui jual-beli tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga dilakukan penyempurnaan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyempurnaan ini berpedoman pada peraturan yang lama dan lebih disesuaikan dengan kondisi masyarakat yang ada.

Jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan banyak kebaikan yang pertama, dapat diterima masyarakat Indonesia secara menyeluruh baik di perkotaan, pedesaan ataupun daerah-daerah terpencil. Hal ini dapat dilihat dari



proses pendaftaran peralihan atau pemindahannya yang lebih sederhana seperti telah dijamin oleh pasal 37 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :

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

Walaupun wilayah Indonesia terbilang sangat luas, tetapi nampaknya dalam ketentuan ini telah diperhitungkan bagaimana pelaksanaan pendaftaran jika daerah-daerah tertentu tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengingat pendaftaran hak atas tanah dalam hal ini yang diperoleh melalui jual-beli sangatlah penting untuk adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, setiap peralihan hak harus dibuat di hadapan atau oleh PPAT sehingga untuk daerah-daerah yang belum ada PPAT-nya akan merasa kesulitan bila akan melakukan jual-beli tanah yang sesuai dengan aturan yang ada. Jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum pun tidak ada karena jika jual-beli tanah tidak dibuat oleh atau di hadapan PPAT dinyatakan tidak sah. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Kebaikan yang kedua, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengesampingkan kebiasaan yang telah berlaku di masyarakat. Jual-beli tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah jual-beli berdasarkan Hukum Adat yaitu

dilakukan secara tunai, terang (tidak sembunyi-sembunyi) dan riil atau nyata. Bila hal itu sudah terjadi maka jual-beli dinyatakan sah, seperti yang dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 19 September 1970 Nomor 1231K/Sip/1970 yang menyatakan bahwa jual beli beralih karena jual-beli sifatnya kontan dan tunai.

Sedangkan yang melakukan dengan akta PPAT masih sedikit jika dibandingkan dengan yang tidak memakai akta PPAT. Demikian juga Hakim Pengadilan Negeri Jember, Rasminto, S.H., menegaskan bahwa jual-beli tanah yang dilakukan dengan akta PPAT hanya mencapai 10 %, alasan mereka melakukan jual-beli tidak dengan akta PPAT karena kalau melalui jalur formal biayanya sangat mahal dan prosesnya berbelit-belit (*wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Jember Rasminto, S.H., 22 November 1999*).

Mengingat kebiasaan masyarakat yang demikian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 lebih memberikan jaminan kepastian hukum dari pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, karena akta PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual-beli tanah tetapi sebagai syarat administratif pendaftaran hak atas tanah. Hal ini dikaitkan pula dengan putusan Mahkamah Agung :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 12 Mei 1972 Nomor 1362/Sip/1972 memutuskan bahwa mensahkan jual-beli tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang disyaratkan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah itu tidak bersifat memaksa.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 14 Maret 1973 Nomor 601K/Sip/1973 mensahkan jual-beli tanah di

hadapan Kepala Desa dan diketahui oleh Camat dengan pertimbangan bahwa akta yang telah dibuatnya sudah cukup membuktikan adanya jual-beli yang sah (syarat untuk sahnya sudah dipenuhi ) dan syarat-syarat menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bukan menentukan sah tidaknya perjanjian jual-beli, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah suatu perjanjian yang sah.

Bila akta PPAT merupakan syarat sahnya jual-beli tanah seperti yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19 maka sudah tentu banyak sekali jual-beli tanah yang tidak sah, sehingga tidak dapat didaftarkan. Dengan demikian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19 dapat dinilai bertentangan dengan kebiasaan masyarakat.

Kebaikan yang ketiga, jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih efektif dilaksanakan di masyarakat dari pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, karena dalam pembuatannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih disesuaikan dengan kondisi masyarakat. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak efektif diterapkan pada masyarakat karena masyarakat belum mampu memenuhi keinginan peraturan pemerintah tersebut, mengingat masyarakat pedesaan dan daerah-daerah terpencil pendidikannya yang relatif masih rendah, sehingga mereka kurang bisa memahami arti pentingnya jaminan kepastian hukum bagi peralihan hak atas tanah. Selain itu pula tingkat pendapatan masyarakat yang masih rendah menyebabkan masyarakat terbayang akan biaya yang mahal bila melakukan jual-beli tanah dengan akta PPAT.

Kebaikan yang keempat, berkenaan dengan penegakan hukum dalam praktek peradilan, Hakim Pengadilan Negeri Jember, Rasminto, S.H., berpendapat bahwa untuk memutus sengketa jual-beli tanah dalam hal pembuktiannya dengan akta di bawah tangan disertai dengan saksi yang sah menurut Hukum Adat mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta PPAT (*wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Jember Rasminto, S.H., 22 November 1999*). Hal ini menunjukkan kesamaan dalam hal keabsahan jual-beli. Jadi akta PPAT bukan semata-mata merupakan syarat sahnya jual-beli tanah sebagai dasar pemutusan sengketa di pengadilan.

Sedangkan untuk pendaftaran tanah, akta PPAT merupakan syarat administrasi (sesuai pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), sehingga penegakan hukum lebih mudah dilaksanakan demi tercapainya keadilan. Lain halnya dengan mendasarkan pada pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menunjukkan bahwa akta PPAT merupakan syarat sahnya jual-beli tanah maka tidak heran kalau sering terjadinya interpretasi yang berbeda-beda untuk mewujudkan keadilan bagi masyarakat, terbukti dengan adanya yurisprudensi-yurisprudensi yang kadang-kadang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Selain terdapatnya kebaikan-kebaikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak lepas dari kelemahan-kelemahan yang bisa menghambat pelaksanaan pembangunan nasional dalam menciptakan masyarakat adil dan makmur. Kelemahan yang pertama, tidak menutup kemungkinan masih banyaknya jual-beli tanah yang tidak dibuat oleh atau di hadapan PPAT (dengan akta PPAT), karena masyarakat beranggapan yang terpenting jual-beli tanah sah walaupun tidak dengan akta PPAT. Kelemahan selanjutnya

banyaknya tanah yang tidak bersertifikat (khususnya dalam hal ini mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual-beli) karena dilakukan tidak dengan akta PPAT sehingga tidak bisa didaftarkan.

Bila dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebenarnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut bisa mendorong masyarakat untuk melaksanakan jual-beli dengan akta PPAT, yang mempunyai kemudahan dalam hal pembuktian bila terjadi sengketa. Selain itu pula akta PPAT memberikan kemudahan dalam hal pendaftaran tanah. Tetapi dalam pelaksanaannya tidak harus memaksa masyarakat karena kondisi dan situasi yang tidak memungkinkan.

### **3.3 Akibat Hukum Jual-Beli Tanah setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Jual-beli tanah baik yang dilakukan oleh atau dihadapan PPAT (dengan akta PPAT) ataupun tidak dengan dengan akta PPAT adalah sah menurut hukum dan dinyatakan telah terjadi peralihan hak atas tanah. Tetapi untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia maka pemerintah Indonesia menetapkan aturan tentang pendaftaran tanah. Hal demikian dikatakan dalam pasal 19 UUPA yang berbunyi :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan pasal tersebut di atas merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

yang dinilai kurang memberikan hasil yang nyata dalam pembangunan nasional. Tetapi untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah demi kepastian hukum pada hakekatnya antara kedua peraturan itu adalah sama yaitu harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37, setiap peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal ini yang melalui jual-beli, bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali di daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk PPAT Sementara. Dengan demikian akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran tanah, sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Ir. Agus Riyanto, Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Jember, sehingga pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual-beli yang tidak dengan pembuktian akta PPAT akan ditolak. Penolakan dalam hal ini dibenarkan karena untuk Pulau Jawa dinilai semua wilayah mempunyai PPAT yang membawahnya, kecuali di luar Pulau Jawa ada kemungkinan diterimanya pendaftaran tanpa pembuktian akta PPAT karena dimungkinkan adanya daerah yang terkatagori daerah terpencil belum ada PPAT Sementara (*wawancara dengan Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jember, Ir. Agus Riyanto, 15 November 1999*).

Penolakan pendaftaran tanah akibat dari tidak dilakukannya jual-beli tanah dengan akta PPAT didasarkan pada pasal 45 ayat (1) sub b. Tetapi penolakan tersebut bisa terjadi pula jika ketentuan tidak dipenuhi, misalnya dalam pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah

ini tidak dipenuhi :

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2).
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas maka pendaftaran hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi dan tidak memaksa. Meskipun demikian sangatlah penting diadakan pendaftaran hak atas tanah mengingat pasal 19 UUPA dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta (Effendie, 1993 : 73).

Sertifikat yang telah dikeluarkan tersebut di atas bukan berarti mempunyai kekuatan hukum yang mutlak karena UUPA menganut sistem negatif yang bertendensi positif. Boedi Harsono, S.H., menyatakan bahwa UUPA menganut sistem negatif bertendensi positif. Pengertian negatif dalam hal ini adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian bertendensi positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar (*Effendie, 1993 : 38*).

Perubahan tersebut di atas misalnya karena pembuktian lain seperti adanya persetujuan jual-beli tanah yang dibuat di atas zegel atau tanpa zegel tapi dibubuhi materai secukupnya yang dibuat di hadapan Kepala Desa atau didaftarkan di Kantor Desa..

Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa zegel tanah (surat bukti jual-beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat) adalah bernilai hukum sebagai surat bukti pemilikan hak atas tanah adat sepanjang tidak ada orang yang membuktikan sebaliknya bahwa surat itu tidak benar, seperti yang diputuskan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 April 1972 Nomor 1211K/Sip/1972 telah menetapkan membenarkan jual-beli sebidang tanah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat zegel yang disaksikan oleh Kepala Desa. Tetapi kendatipun zegel tanah menurut hukum adalah bernilai hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, namun demi kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, haruslah tanah-tanah adat itu didaftarkan guna memperoleh sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah (*Effendie, 1993 : 81*).

Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 banyak sekali masyarakat yang tidak bisa memperoleh sertifikat hak atas tanah. Hal ini disebabkan banyaknya peralihan hak atas tanah tidak dengan akta PPAT sehingga sulit untuk didaftarkan, apalagi menurut peraturan tersebut dinyatakan tidak sah walaupun menurut Hukum Adat sudah sah. Itulah yang membuat mereka enggan mendaftarkan tanahnya, jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut sulit terealisasi di masyarakat.

Selain memberikan kepastian hukum hak atas tanah seperti yang diharapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka dengan adanya jual-beli tanah atau peralihan hak atas tanah yang didaftarkan akan mengakibatkan tertib hukum pertanahan bisa terlaksana, demi kelancaran setiap urusan yang akan menunjang keberhasilan pembangunan khususnya bidang keagrariaan. Hal ini mengingat semasa berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sulit diwujudkan kepastian hukum dan tertib hukum pertanahan, karena adanya kesimpang-siuran penerapan peraturan tersebut serta tidak efektifnya diberlakukan di masyarakat.

Harsono (1997 : 68) menyatakan bahwa pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Karena Hukum Agraria Nasional bersumberkan pada Hukum Adat sebagaimana telah ditegaskan dalam pasal 5 UUPA, maka dengan sendirinya jual-beli tanah menurut UUPA adalah jual-beli tanah menurut Hukum Adat jual-beli tanah yang dilakukan secara kongkrit, terang dan tunai.
2. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jual-beli tanah tanpa akta PPAT adalah sah, sedangkan akta PPAT hanya sebagai syarat administrasi dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga memberikan kebaikan bisa diterima di masyarakat, tidak bertentangan dengan kebiasaan yang terjadi dimasyarakat, efektif dalam penerapannya dan memberikan jaminan kepastian hukum demi terciptanya keadilan dalam penegakan hukum. Sedangkan kelemahannya adalah tidak menutup kemungkinan masih banyaknya jual-beli tanah yang tidak dibuat dengan akta PPAT, sehingga tidak bisa didaftarkan.
3. Akibat hukum jual-beli tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu lebih terjaminnya kepastian hukum baik bagi jual-beli tanah yang dilakukan dengan akta PPAT ataupun yang tidak dengan akta PPAT dan lebih bisa terciptanya tertib hukum pertanahan dibanding saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

#### 4.2 Saran

1. Jual-beli tanah hendaknya dilakukan dengan menggunakan akta PPAT sehingga mudah dalam hal pendaftaran dan memberikan jaminan kepastian hukum yang sempurna.
2. Pemerintah hendaknya meningkatkan kesadaran hukum masyarakat termasuk dalam pelaksanaan jual-beli tanah sehingga mudah dalam penegakannya.
3. Dalam pembuatan hukum atau peraturan perundang-undangan hendaknya pemerintah memperhatikan situasi dan kondisi masyarakat yang ada agar pelaksanaannya berlaku efektif di masyarakat dan mencerminkan suasana keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1978. **Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia**. Bandung : Alumni.
- Effendie, B. 1993. **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**. Bandung : Alumni.
- \_\_\_\_\_. 1993. **Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya**. Bandung : Alumni.
- Hadikusuma, H. 1992. **Hukum Perjanjian Adat**. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 1992. **Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia**. Bandung : Mandar Maju.
- Harsono, B. 1979. **Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria Bagian I**. Jakarta : Kelompok Belajar "Esa".
- \_\_\_\_\_. 1997. **Hukum Agraria Indonesia**. Jakarta : Djambatan.
- Karolus 1987. **"Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA"**. Dalam Majalah Hukum Dan Pembangunan (Juni 1987). Jakarta : Fakultas hukum Universitas Indonesia. halaman 284-289.
- Murad, R. 1997. **Administrasi Pertanahan**. Bandung : CV Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 1999. **Hukum Pertanahan di Indonesia**. Bandung : CV Mandar Maju.
- Perangin, E. 1990. **Praktek Jual-Beli Tanah**. Jakarta : Rajawali Pers.

Peranginangin, E. 1979. **Hukum Agraria I**. Jakarta : Jurusan Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

RI, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. 1981. **Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah**. Jakarta : Yayasan Hudaya Bina Sejahtera.

RI, Departemen Penerangan. 1982. **Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia**.

Saleh, K.W. 1977. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1992. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan**. Jakarta : Pradnya Paramita.

Tambaran Kepala  
1. Yth. Ketua Bagian  
2. Yang bersangkutan  
3. Anp.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Jawa (Tegalboto) No.15 Kotak Pos 9 - ☎ (0331) 335462 - 330482 Jember 68121

Nomor : 4420 /PT32.H4.FH/N 1 19 99  
Lamp. :  
Perihal : **KONSULTASI**

Kepada : Yth. Kepala  
Kantor Pertanahan Jember  
di -  
J E M B E R

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang Mahasiswa :

Nama : ASMARANI TRI ANDARI  
NIM : 95. 126  
Program : S1.  
Alamat : Jl. Manggis 24 Jember.  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

" JUAL BELI TANAH BERLAKUNYA PERATURAN  
PEMBAIHTAH no. 24 TAHUN 1997  
(Studi Perbandingan Hukum Peraturan  
Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Dengan  
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)".

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan skripsi.

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Jember, 4 Nopember 1999  
DEKAN,



SAMSI KUSAIRI, S.H.  
NIP. 130 261 653

- Tembusan Kepada :
1. Yth. Ketua Bagian .....
  2. Yang bersangkutan
  3. Arsip.

N o m e r : W.10.D.30.UM.09.09- 132-1756  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Keterangan telah selesai  
Konsultasi/Wawancara atas nama  
ASMARANI TRI ANDARI.

Dengan memperhatikan surat Saudara tertanggal 4 Nopember 1999, -  
Nomer : 4420/PT32.H4.FH/N 1 1999, perihal Konsultasi atas nama ASMARANI-  
TRI ANDARI sehubungan penulisan Skripsi tentang :

JUAL BELI SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN -  
1997. ( Studi Perbandingan Hukum Peraturan Pemerintah Nomer : 10 Tahun -  
1961 Dengan Peraturan Pemerintah Nomer : 24 Tahun 1997 ).

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, Ketua Pengadilan Negeri Jember  
menerangkan bahwa :

N a m a : ASMARANI TRI ANDARI ;  
N I M : 95. 126  
Progran : S1.  
Alamat : Jl. Manggis 24 Jember ;

telah selesai Konsultasi / Wawancara di Pengadilan Negeri Jember guna -  
melengkapi penulisan Skripsinya dengan hasil baik.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan -  
sebagaimana mestinya.

Jember, Tgl. 22 Nopember 1999  
An. KETUA PENGADILAN NEGERI JEMBER  
HAKIM PENGADILAN NEGERI JEMBER



RAK S M I N T O, SH.  
NIP 010.045.809.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
JALAN K.H. SIDDIQ NO. 45 JEMBER

=====

SURAT - KETERANGAN

Noor : 070.353.4-4919

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Jember menerangkan bahwa :

N a m a : ASMARANI TRI ANDRI  
NIM / Fakultas : C10095126 / Hukum Universitas  
Jember

Telah menyelesaikan Konsultasi di Kantor Pertanahan  
Kabupaten Jember pada Tanggal 14 November 1999,  
dalam rangka melengkapi data sekripsi dengan Tema /  
judul : "JUAL BELI TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN  
AN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 ( STUDI PERBANDING  
AN HUKUM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961  
DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 ).

Demikian untuk menjadikan maklum dapat dipergu-  
nakan sebagaimana mestinya.

Jember, 30 Desember 1999  
AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
SUB BAGIAN TATA USAHA



*[Handwritten Signature]*  
Drs. BUTJIPTO

NIP. 010048558