
KONSEPTUALISASI PENGATURAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERBASISAN KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN

CONCEPTUALIZATION OF LAND RIGHTS SALE AND PURCHASE AGREEMENT ARRANGEMENTS BASED ON LEGAL CERTAINTY AND JUSTICE

M. YAZID FATHONI

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: myazidfathoni@unram.ac.id

SAHRUDDIN

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: sahrudin@unram.ac.id

ZAENAL ARIFIN DILAGA

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: zaenalarifindilaga@unram.ac.id

ABSTRACT

Permasalahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Indonesia merupakan persoalan klasik yang sampai saat ini masih menjadi perdebatan menarik untuk selalu menjadi bahan kajian Keberagaman penilaian dalam perjanjian jual beli hak atas tanah tergambar baik sebelum dan sesudah UUPA. Penelitian ini akan memfokuskan diri mengetahui konsep pengaturan perjanjian jual beli Hak Atas Tanah sebelum dan setelah berlakunya UUPA, konsep peralihan hak atas tanah di Indonesia jika dilihat dari perbandingan dalam konsep *abstract system* dan *causal system*, serta konsep peralihan hak atas tanah yang seharusnya dapat memberikan kepastian hukum dan keadilan di Indonesia. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normative. Sebelum dan setelah Indonesia merdeka, peralihan hak atas tanah melalui jual beli menekankan pada pejabat yang berwenang dalam jual beli hak atas tanah namun di masyarakat sebagian tetap menggunakan hukum adat sebagai dasar perjanjian jual beli hak atas tanah. Jika melihat ketentuan yang ada dalam KUHPdata, dapat dikatakan KUHPdata menganut sistem campuran yakni *causal-abstract system*. Sistem ini secara tidak langsung serupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 namun dilapisi dengan semangat yang ada dalam UUPA.. Untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah maka diperlukan pengaturan yang pasti terkait antara perjanjian jual beli dengan menggunakan akta PPAT dan perjanjian jual beli dengan cara adat. Penegasan ini diperlukan supaya masyarakat memiliki kejelasan mengenai patokan berperilaku, khususnya terhadap pegangan yang diyakini untuk mendapat perlindungan hukum dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, Kepastian Hukum, Keadilan

ABSTRACT

The issue of the Sale and Purchase of Land Rights Agreements in Indonesia is a classic issue that is still interesting. This can be seen from the diversity of validity in the sale and purchase of land rights agreements reflected both before and after the enactment of the UUPA. This research will focus on knowing the concept of regulating the sale and

purchase of land agreements before and after the enactment of UUPA, the concept of transfer of land rights in Indonesia when seen from a comparison of the concepts of abstract system and causal system, and the concept of transfer of land rights to provide legal certainty and justice in Indonesia. This research uses normative legal research methods. Before and after Indonesia's independence, the transfer of land rights through sale and purchase emphasized authorized notary/PPAT, but in society, some people still use customary law as the basis for sale and purchase land agreements. If we look at the provisions in the Civil Code, it can be said that the Civil Code adheres to a mixed system, namely the causal-abstract system. This system is indirectly similar to Government Regulation Number 24 of 1997 but is based on the spirit of BAL (Basic Agrarian Law) 1960. To provide legal certainty and justice in the sale and purchase agreement of land rights, specific regulations are needed regarding the sale and purchase agreement using a PPAT deed and the sale and purchase agreement using customary methods. This regulation is needed because the public needs clarity regarding standards of requirement, especially regarding how to obtain legal protection as the result of the sale and purchase of land transactions.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Legal Certainty, Justice*

I. PENDAHULUAN

Permasalahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Indonesia merupakan persoalan klasik yang sampai saat ini masih menjadi perdebatan menarik untuk selalu menjadi bahan kajian. Saat ini, Indonesia memang mempunyai pengaturan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah namun esensi pengaturan ini pada dasarnya sangatlah berbeda dan tidak berfokus terhadap peralihan hak atas tanah. Tujuan utama dari pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut lebih kepada kepastian hukum yang bersifat administratif dengan menghadirkan bukti pengakuan yang dituangkan dalam sertifikat hak atas tanah¹.

Jika melihat sejarah, persoalan perjanjian jual beli tanah tidak hanya muncul ketika pertama kali diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria namun justru bermula ketika kolonial Belanda berkuasa di Indonesia. Pada saat tersebut, pluralisme pemberlakuan hukum di wilayah nusantara sebelum negara Indonesia terbentuk, khususnya di bidang keperdataan, menambah kompleksitas pengaturan hukum di wilayah nusantara. Di bidang hukum pertanahan ketika terjadi hubungan hukum maka tidak hanya dilihat subyek hukum yang melakukan hubungan hukum tersebut melainkan pula obyek hukumnya (jenis hak atas tanah). Inilah ciri khas yang membedakan hubungan hukum keperdataan pada umumnya dengan hubungan hukum keperdataan di bidang pertanahan pada khususnya pada saat tersebut.

¹Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah

The status of land did not depend on the personal status of the person who owned or occupied it. Therefore, land, as well as population-group could give rise to an interpersonal law problem. Even, when the parties to a transaction involving land were from the same group, an interpersonal agrarian law problem could arise².

Perbedaan ini terjadi karena pada saat tersebut terdapat *tanah-tanah hak barat* atau *tanah-tanah eropa* dan adanya *tanah-tanah hak indonesia*.³, yang terakhir cakupan pengertiannya lebih luas dari "*tanah-tanah hak adat*"⁴.

Pada saat ini, meskipun Indonesia mempunyai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menghapuskan pluralisme hukum tanah di Indonesia namun pengaturannya tidak lengkap. Sehingga tidak heran kemudian, dalam beberapa putusan, hakim mempertimbangkan dalam menilai keabsahan peralihan hak atas tanah sangatlah beragam, terkadang mempertimbangkan ketentuan atau konsep yang umum dalam KUHPerdata dalam menilai keabsahan perjanjiannya seperti ketentuan dalam pasal 1320 KUHperdata dan lainnya, terkadang mempertimbangkan dari perspektif hukum adat karena hukum agraria dibentuk berdasarkan hukum adat, terkadang pula mempertimbangkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan dalam Pasal 37 bahwa setiap peralihan hak atas tanah menggunakan akta PPAT.

Keberagaman penilaian dalam perjanjian jual beli hak atas tanah menunjukkan belum lepas sepenuhnya prularisme pemberlakuan hukum tanah di Indonesia secara meyeluruh. Hal ini tentu tidak dapat memberikan kepastian hukum, khususnya terhadap pengaturan yang dijadikan pedoman oleh para pihak dalam melakukan perjanjian. Penelitian ini akan mencoba menelusuri model yang ideal dalam perjanjian jual beli tanah dengan harapan nantinya dapat memberikan alternatif model pengaturan peralihan yang mampu memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi para pihak, khususnya dalam hal perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, dan dikaitkan dalam rangka pengembangan atau pendukung investasi di bidang pariwisata dan pangan .

Berdasarkan pemaparan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam usulan penelitian ini dengan perumusana masalah sebagai berikut: Bagaimana konsep pengaturan perjanjian jual beli Hak Atas Tanah sebelum dan setelah berlakunya UUPA?, Bagaimanakah konsep peralihan hak atas tanah di Indonesia jika dilihat dari perbandingan dalam konsep *abstract system* dan *causal system*? Dan Bagaimana seharusnya konsep peralihan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum dan keadilan?

²Sudargo Gautama, *Indonesia Business Law* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).hlm. 35

³Ibid.

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya"* (Jakarta: Djembatan, 2004). hlm. 80

II. PEMBAHASAN

2.1. Konsep Pengaturan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum Dan Setelah Berlakunya UUPA

Ketika VOC datang ke Indonesia mulailah pemikiran oleh orang-orang VOC mengenai kadaster. Kadaster dapat diartikan sebagai pengadministrasian seluruh benda kekayaan yang perlu diadministrasikan oleh suatu negara. kadaster dapat dibedakan menjadi dua yaitu kadaster pajak dan kadaster hak.⁵

Sistem pengalihan hak atas tanah dilaksanakan di depan 2 orang *Scheepen*, yang dapat menjadi *Scheepen* ditetapkan oleh pemerintah VOC. Sistem pengalihan hak di depan 2 orang *Scheepen* merupakan sistem pengalihan atas tanah di depan pengadilan. Pengalihan dengan sistem ini bukan berarti tanah tersebut dalam sengketa melainkan pengalihan hak di depan pengadilan ini hanya bersifat administratif untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah yang dipindahkan. Proses pengalihan hak seperti ini mengalami perkembangan ke arah pendaftaran hak dan dituangkan dalam KUHPerdara yang mulai berlaku tahun 1839 dan untuk wilayah nusantara diatur dalam Ordonansi Balik Nama (S. 1834 No.27).

Oleh karena itu, pada zaman kolonialisme Belanda, jual beli atau pengalihan hak atas tanah dibagi menjadi sebelum Ordonansi Balik Nama (sebelum 1834) dan masa Ordonansi Balik Nama (setelah 1834). Pejabat balik nama dan pejabat pembantu bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka;⁶ Dalam Pasal 12 sampai 18 ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai surat keterangan pendaftaran tanah dan surat ukur pemisahan. Pada saat pembuatan akta balik nama, pembeli diwajibkan hadir untuk menerima hak atas tanah yang dialihkan. Hak atas tanah dianggap beralih ketika dilakukan balik nama. Pendaftaran merupakan ketentuan bagi berlakunya suatu peralihan hak yang telah terjadi terhadap pihak ketiga.⁷ Dengan berlakunya ordonansi, bagi masyarakat pribumi yang tidak tunduk kepada Hukum Barat, beralih hak harus lewat *Overschrijving ambtenaar*.⁸

Setelah terbentuknya UUPA diaturlah mengenai pendaftaran tanah dalam pasal 19. Ketentuan pasal 19 ini kemudian diatur dalam peraturan pelaksanaan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Asas publikasi negatif dianut dalam peraturan ini sehingga setiap pihak dapat saja menggugat suatu kepemilikan hak atas tanah karena menganggap paling berhak. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pasal 19 dinyatakan "*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*

⁵ J Kartini Soejendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik* (Yogyakarta: Kanisus, 2005). hlm. 15

⁶FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010). Hlm 23

⁷Ibid.

⁸ J Kartini Soejendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. hlm 45

dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut pejabat)”. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional merupakan satu-satunya lembaga yang berwenang melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan surat tanda bukti haknya (recording of title and continuous recording).⁹

Dalam hal peralihan hak atas tanah, Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan:

Barangsiapa membuat akta yang dimaksud dalam Pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

Pasal 43 menyebutkan

- 1) Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.
- 2) Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

Dengan demikian, kepala desa dalam jual beli hak atas tanah, khususnya jika tanahnya telah terdaftar adalah bersifat pilihan jika diperlukan. Dalam Perjalanannya, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kemudian digantikan kedudukannya oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT melaksanakan dalam membuat akta autentik di atas atau dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah memiliki tugas dan kewajiban antara lain¹⁰:

- a. sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- c. PPAT wajib menjelaskan kepada penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai surat pernyataan yang menyatakan bahwa:
 1. Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku

⁹A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, n.d.). hlm 72

¹⁰*Ibid*, hlm. 345.

2. Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 3. Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*, dan
 4. Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dan 2 tidak benar.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

2.2. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia Jika Dilihat Dari Perbandingan Dalam Konsep *Abstract System* Dan *Causal System*

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli pada dasarnya memiliki dua konsep. Pertama bahwa setiap perjanjian yang lahir dapat disimpulkan terjadi peralihan kepemilikan dari penjual kepada pembeli tanpa perlu ada tindakan yuridis tertentu atau cukup disimpulkan dari perjanjian obligatoirnya. Cara pertama ini disebut dengan *causal system* sebagaimana dipraktikkan di negara Prancis¹¹. Dalam sistem causal yang murni sebagaimana diambil dari Hukum Romawi, peralihan kepemilikan benda dianggap terjadi berlandaskan pada *A iusta causa tradisionis* atau *reason* atau *the legal ground for delivery* (dasar hukum penyerahan) benda tersebut. Tidak seperti dalam *causal system*, *Obligatory agreement* (perjanjian obligatoir dan delivery (levering)) dalam sistem abstract merupakan dua hal yang terpisah. *Obligatory Agreement* hanya melahirkan hak dan kewajiban kepada para pihak penjual dan pembeli dan sama sekali belum melahirkan atau menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan (*transfer of real rights*). Untuk dapat memindahkan kepemilikan benda maka perlu tetap dilakukan levering (*act of delivery (traditio)*).¹²

Jika melihat pengaturan sebelum Indonesia merdeka, khususnya pada saat era kolonial belanda, maka jelas dengan asas konkordansinya yang memberlakukan KUHPerdara sistem yang kita anut mengikuti sistem yang dianut oleh negara Belanda. Meskipun demikian, saat tersebut, juga tidak bisa dipungkiri bahwa selain hukum

¹¹Caslav Pejovic, "Civil Law and Common Law: Two Different Paths Leading to The Same Goal," *Victoria University of Wellington Law Review* 6 (2001): 747-754.

¹²PJW. Schutte, *Loc. Cit*

kolonial, masyarakat nusantara tetap menggunakan hukum adat, hukum yang hidup di masyarakat dan memiliki kecenderungan berbentuk tidak tertulis.

Belanda jika melihat KUHPerdata menggunakan sistem campuran antara *abstract system* dan *causal system*. Penerapan dua konsep ini terlihat dalam pasal 584 KUHPerdata. Sistem campuran yang dianut oleh KUHPerdata terlihat dalam Pasal 584 mengenai cara memperoleh hak milik, dengan cara yang terakhir melalui penyerahan. Penyerahan harus dilakukan dengan peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik. Peristiwa perdata yang dimaksud adalah seperti jual beli, tukar menukar ataupun hibah. Dengan demikian ada dua hal yang menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan dalam perjanjian jual beli, yakni keabsahan jual belinya sendiri dan juga sekaligus keabsahan penyerahannya.

Levering antara benda bergerak dan tidak bergerak memiliki perbedaan. Penyerahan benda tidak bergerak tanah dilakukan dengan balik nama (*overschrijving*) di muka pegawai Kadaster (pendaftar tanah).

Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya. (612 BW)

Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (616 BW)

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpanan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan. (620 BW)

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka semua ketentuan yang terkait dengan Buku II mengenai tanah keberadaannya dianggap tidak berlaku. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memerintahkan dilakukannya pendaftaran tanah. Soebekti¹³ mengungkapkan bahwa dengan adanya akta PPAT ini maka levering untuk benda tidak bergerak adalah dengan akta PPAT.

Meskipun demikian, selain terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan akta PPAT sebagai bukti terjadinya peralihan hak atas tanah melalui

¹³Soebekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1992). Hlm 54

jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 37 terdapat pula jual beli menurut hukum adat yang berkembang dan digunakan di masyarakat. Perjanjian jual beli hak atas tanah secara adat mendapat pengakuan dalam hukum positif di Indonesia melalui beberapa yurisprudensi dan Surat Edaran Mahkamah Agung. Jual beli tanah menurut hukum adat digantungkan kepada terpenuhinya tiga unsur yaitu, *tunai*, *riil* dan *terang*. Jika melihat konstruksi perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang digambarkan dalam hukum adat maka yang nampak kecenderungannya mengikuti *casual system*. Peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah dianggap terjadi begitu terjadi kesepakatan (*consensus*) antara pihak penjual dan pembeli dengan pemenuhan syarat-syarat sahnya.

2.3. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dapat Memberikan Kepastian Hukum Dan Keadilan

Pola campuran *causal-abstract system* sebagaimana yang diterapkan oleh KUHPerdara ataupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas pemberlakuannya lebih ditekankan kepada tanah yang sudah terdaftar. Penerapan peralihan kepemilikan dalam perjanjian jual beli dengan model ini agak jarang diterapkan terhadap tanah yang tidak bersertifikat, kecuali para pihak mengimplementasikannya dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali.

Jual beli tanah dengan dalam rangka pendaftaran tanah pertamakali dilengkapi dengan surat keterangan yang bersangkutan bahwa tanah tersebut 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/Kelurahan (Pasal 39 PP Nomor 24 1997).

Penerapan pola *causal-abstract system* akan sulit di implementasikan terhadap obyek tanah yang tidak terdaftar, jika tidak ada kepentingan khusus tertentu bagi pihak pembeli. BPN (Badan Pertanahan Nasional) berdasarkan data yang dikeluarkan menunjukkan masih ada sekitar 25.806.000 bidang tanah yang belum terdaftar¹⁴. Jika menggunakan *argumentasi a contrario*, jual beli tanah yang bersertifikat tidak bisa disamakan dengan tanah yang bersertifikat. Oleh karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya hanya mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah pertamakali maupun dalam rangka pemeliharaan data maka ketentuan tersebut tidak dapat disamakan atau dianalogikan dengan tanah tidak bersertifikat, tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat memiliki dua komponen premis yang berbeda.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengatur mengenai peralihan hak atas tanah untuk obyek tanah yang tidak bersertifikat. Peraturan pemerintah ini mengatur mengenai peralihan hak atas tanah atau jual beli hak atas tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat dalam rangka pendaftaran tanah pertamakali. Dengan

¹⁴Sekitar 25 Juta Bidang Tanah belum bersertifikat, kapan rampung?, Kompas 1 Desember 2022

demikian, jika bukan dalam rangka pendaftaran tanah pertamakali maka PPAT tidak dapat membuat akta jual beli sebagaimana yang dimaksud.

Untuk mengatur dan mempertegas mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, khususnya terhadap tanah yang belum bersertifikat maka perlu ada penegasan dalam peraturan tersendiri mengenai syarat, proses, mekanisme, serta keabsahan tanah yang belum bersertifikat. Hal ini menghindari multitafsir terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara adat.

III. PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Sebelum pemerintah kolonial datang ke wilayah nusantara masyarakat menggunakan Hukum Adat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah, namun setelah datangnya pihak kolonial Belanda dengan penerapan asas konkordansi maka secara de jure hukum positif yang berlaku di wilayah nusantara adalah ketentuan yang ada dalam KUHPerduta. Meskipun Hukum Perdata Barat diberlakukan di Indonesia namun masyarakat di nusantara lebih cenderung tetap menggunakan hukum adat, khususnya dalam hal transaksi-transaksi antara masyarakat pribumi sendiri. Setelah kemerdekaan diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya. Serupa dengan KUHPerduta peralihan hak atas tanah melalui jual beli menggunakan akta autentik melalui pejabat berwenang,

Jika melihat ketentuan yang ada dalam KUHPerduta, yang mensyaratkan dasar perjanjian obligatoir sebelum dibuatkan akta autentik untuk leveringnya, dan levering sendiri merupakan syarat beralih kepemilikan, maka dapat dikatakan KUHPerduta menganut sistem campuran yakni causal-abstract system. Dengan melihat pengaturan perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia, khususnya pada saat ini maka dengan model perjanjian jual beli hak atas tanah mengikuti pola dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan perjanjian jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat maka terdapat beberapa penerapan konsep peralihan hak atas tanah sekaligus. Untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah maka diperlukan pengaturan yang pasti terkait antara perjanjian jual beli dengan menggunakan akta PPAT dan perjanjian jual beli dengan cara adat, perjanjian jual beli antara tanah yang bersertifikat dengan tanah yang tidak bersertifikat. Penegasan ini diperlukan supaya masyarakat memiliki kejelasan mengenai patokan berperilaku, khususnya terhadap pegangan yang diyakini untuk mendapat perlindungan hukum dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Daftar Pustaka

Gautama, Sudargo. *Indonesia Business Law*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya.”* Jakarta: Djembatan, 2004.
- J Kartini Soejendro. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik.* Yogyakarta: Kanisus, 2005.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia.* Bandung: Mandar Maju, n.d.
- Pejovic, Caslav. “Civil Law and Common Law: Two Different Paths Leading to The Same Goal.” *Victoria University of Wellington Law Review* 6 (2001): 747–754.
- Soebekti. *Aneka Perjanjian.* Bandung: Alumni, 1992.
- Sumarja, FX. *Hukum Pendaftaran Tanah.* Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010.