

B A B III

PROSES DAN AKIBAT HUKUM JUAL - BELI ATAS TANAH HAK MILIK

A. Akibat Hukum Terhadap Pembeli dan Penjual

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, maka jual beli tanah wajib dibuat dan di hadapan PPAT. Hal ini diatur dalam pasal 19 PP no. 10/1961 yang menentukan sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. (Departemen Penerangan RI., 1982 : 92).

Akibat hukum yang timbul dalam jual beli sehubungan dengan pasal 19 PP no. 10/1961 tersebut adalah : Apakah akibat hukumnya apabila jual beli tanah itu aktanya tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT seperti yang diharuskan dalam pasal 19 PP no. 10/1961 tersebut di atas, apakah jual beli itu sah menurut hukum, artinya apakah perbuatan yang dilakukan itu menurut hukum merupakan jual beli yang mengakibatkan baliknya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli.

Dalam hal ini ada yang berpendapat bahwa pasal 19 PP no. 10/1961 mengharuskan jual beli tanah dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Ketentuan tersebut nampak dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung di bawah ini.

Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 18 Desember tahun 1971 nomor 598 K/Sip/1971 ditentukan sebagai berikut :

Jual beli tanah yang ^{tidak} dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan oleh pasal 19 PP no.10/1961 yaitu Notaris atau Camat merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum. (Chidir Ali, 1979 : 78).

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas, maka jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah merupakan jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan permintaan pendaftaran serta permohonan izin pemindahan haknya ditolak. (Hasil wawancara dengan Kepala Pertahanan, 10 Nopember 1990).

Pendapat yang lain mengatakan, bahwa pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10/1961 itu diadakan dalam rangka agar pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat pada pem

beli. Maka untuk dapat mendaftarkan atau mencatat peralihan suatu hak atas tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) diperlukan suatu bukti, apakah memang benar dilakukan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP no. 10/1961 dengan bukti berupa akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Dengan sendirinya hanya akan dapat membuat akta itu kalau jual belinya itu dilakukan di hadapannya.

Pendapat lain lagi menyatakan, bahwa jual beli tanah yang aktanya tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah sah, nampak pendapat dari A.P.Parlindungan yang menyatakan : "Ketentuan pasal 43 dan pasal 44 PP no.10/1961 apabila dijalankan secara konsekwen, barangkali-tiap kota akan penuh disidangkan". (A.P. Parlindungan, 1978: 87).

Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1976 no. 1082 K/Sip/1973, menetapkan :

Menuruturisprudensi Mahkamah Agung pasal 19 PP no.10/1961, tidak merupakan syarat mutlak untuk sah nya jual beli, karena PP no.10/1961 tersebut hanya merupakan ketentuan khusus bagi pendaftaran pemin-dahan hak pada kadaster" (Chidir Ali, 1979 : 192).

Apabila jual beli tanah tidak dibuktikan dengan akta PPAT, maka terdapat kesulitan-kesulitan bagi pihak pembeli, menurut Effendi Perangin ialah :

- a. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya,
- b. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang,
- c. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya. (Efendi Perangin, 1986 : 29).

Sedangkan akibat hukum terhadap penjual di dalam pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan, bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu, serta harganya, biar pun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. (Subekti, 1985 : 327).

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, sungguh pun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya

sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli.

Hak milik tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) menurut Overschrijvings Ordonantie (Staatblad 1834 no. 27).

Persoalan hukum yang timbul ialah, apakah yang dapat dituntut oleh pihak yang lain, jika salah satu pihak tidak memenuhi janji, misalnya penjual tidak lagi bersedia menjual tanahnya, atau pembeli mengurungkan maksudnya untuk membeli.

Menurut sistem hukum adat, antara perjanjian jual beli dan perbuatan jual beli tanahnya tidaklah ada suatu hubungan hukum, sehingga atas dasar adanya perjanjian akan jual beli, tidaklah dapat dituntut pelaksanaan jual belinya. Perjanjian akan jual beli berakhir dengan penyelesaian panjer yang telah diberikan oleh calon pembeli kepada pemilik tanahnya. Kalau jual belinya jadi dilaksanakan, maka panjer itu kembali kepada pembeli. Tetapi kalau tidak, karena calon pembeli mengurungkan niatnya membeli; maka hilanglah panjer tersebut, artinya tidak kembali kepada pihak calon pembeli. Sebaliknya jika pihak pemilik (penjual) yang tidak jadi bersedia men-

jual tanahnya kepada pembeli, maka akibat terhadap pemilik (penjual) panjer tersebut wajib dikembalikan, biasanya berlipat dua.

B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah dan Alat Buktinya

Yang menjadi persoalan dalam masalah jual beli hak milik atas tanah adalah, pada saat kapan hak milik atas tanah yang dijual itu beralih dari penjual kepada pembeli. Persoalan ini untuk dipecahkan guna menjaga kemungkinan bila terjadi perselisihan terhadap apa yang diperjualbelikan (obyek) itu. Apabila berbicara masalah perselisihan atau suatu perbuatan/peristiwa hukum, maka tidak bisa lepas dari pembicaraan peranan alat-alat buktinya.

1. Peralihan hak milik atas tanah mengenai soal saat beralihnya hak milik atas tanah tidak ada ketentuan hukum yang tegas dan jelas mengaturnya, hanya yang ada syarat-syaratnya saja secara implisit. Seperti misalnya yang tersirat dalam pasal 26 UUPA ayat (1), pasal 19 PP no. 10/1961 tentang pendaftaran tanah. (Effendi Perangin, 1989 : 23).

Meskipun tidak ada ketentuan yang secara jelas mengatur tentang saat terjadinya peralihan hak milik dalam jual beli hak milik atas tanah,

mengingat hukum agraria mendasarkan jiwanya pada hukum adat, (UUPA pasal 5), maka kita dapat menerangkannya dengan memakai prinsip-prinsip yang ada dalam hukum adat

Di depan telah diterangkan, betapa tajamnya perbedaan prinsip yang ada dalam Hukum Barat dan Hukum Adat. Hukum Barat menganut apa yang disebut asas Obligatoir. (Subekti, 1975 : 23).

Sedang dalam Hukum Adat menganut prinsip "Tunai" "Kontan". (Ter Haar Bzn, 1980 : 107).

Di dalam hukum adat, sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit, kontan atau tunai. Tunai dalam pengertian hukum adat termasuk juga telah diserahkannya secara fisik barang yang dibeli itu (dalam hal ini tanah). Pengertian ini dituangkan dalam pasal 1 formulir akta jual beli : "Mulai hari ini tanah hak ... yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku telah menerima penyerahan itu ...". (Effendi Perangin, 1987 : 14).

Penyerahan fisik (tunai), menurut pendapat Boedi Harsono S.H., bukan merupakan unsur dari jual beli tanah. Sedangkan menurut Prof. Imam Soepomo beliau menyatakan penyerahan barang adalah unsur dari jual beli menurut hukum adat. Kata Boedi Harsono, penyerahan fisik hak milik atas tanah itu bukan unsur jual beli, melain-

kan merupakan kewajiban dari penjual. (Effendi Perangin, 1987 : 15).

Effendi Perangin S.H., memberikan komentarnya, bahwa beliau sependapat dengan pendapat Boedi Harsono, tetapi dengan alasan lain. Kata beliau bahwa yang dijual (obyeknya) ialah hak milik atas tanah (bukan tanahnya secara fisik). Jadi dengan adanya jual beli, hak milik atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan " tunai " dari obyek jual beli itu telah terjadi. (Effendi Perangin, 1987 : 15).

Penyerahan tanah (fisik) boleh saja saat jual-beli atau kapan saja sesuai dengan persetujuan penjual dan pembeli. Hal itu disebut dalam akta dengan mengadakan perubahan dalam teks formulir akta. (Effendi Perangin, 1987 : 15).

Sifat riil dari perjanjian jual beli menurut hukum adat, hanya berarti bahwa dengan diucapkannya kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi perjanjian jual beli. (Putusan MA, tanggal 4 Desember 1957 no.271/K/Sip/1956).

Tetapi harus ada penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga barangnya oleh penjual yang dinyatakan oleh penjual secara riil pelaksanaannya, maksudnya untuk memindahkan hak miliknya

kepada pembeli, maka hak milik sudah berpindah. (Subekti, 1978 : 82).

Menurut Effendi Perangin S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Agraria di Indonesia" beliau menyatakan bahwa : Obyek jual beli hak milik atas tanah itu beralih pada saat jual beli itu dilakukan. (Effendi Perangin, 1989 : 23).

Pendapat beliau itu menjadi lebih kuat dengan adanya ketentuan MA dalam perkara "Teddi Sabur melawan Adikara Ghanda Cs., yang memberikan keputusan bahwa : "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan pejabat pembuat akta tanah, dan hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli" (Putusan MA tanggal 14 April 1980, no. 992/K/Sip/1972).

Putusan MA ini sangat penting dalam usaha menentukan saat pindahnya hak milik dalam jual beli tanah.

2. Alat-alat Bukti Peralihan

Dalam pembuktian suatu peristiwa hukum, ada beberapa cara yang dapat ditempuh :

- a. Kalau seorang penggugat hendak membuktikan suatu peristiwa tertentu, maka ia dapat mengajukan peristiwa tersebut di hadapan hakim di persidangan, agar hakim secara langsung dapat melihat dengan mata kepala sendiri. Misalnya dengan cara memper-

lihatkan barang yang sudah dibeli, dan tidak memenuhi kualitas sesuai dengan perjanjiannya.

- b. Apabila suatu peristiwa hukum yang akan dibuktikan itu tidak mungkin dihadapkan di muka hakim di persidangan, karena tidak mungkin dibawa di muka hakim persidangan, atau peristiwa tersebut sudah kadaluwarsa, sehingga secara langsung tidak dapat dilihat atau didengar oleh hakim, maka penggugat dapat mengajukan beberapa alat bukti yang dapat menunjukkan tentang adanya atau pernah adanya peristiwa itu. (Sudikno Mertokusumo, 1977 : 99).

Menurut sistem HIR, dalam acara perdata, hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil keputusan berdasarkan alat bukti yang ditentukan oleh Undang-undang saja. Alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan oleh UU (pasal 164 HIR, 284 R69, 1866 BW) : "alat bukti tertulis pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah". (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 116).

Sedangkan alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan oleh Undang-undang ialah :

- a. Alat-alat bukti tertulis,
- b. pembuktian dengan saksi,
- c. pengakuan dari salah satu pihak,

d. sumpah. (Tresna, 1984 : 163).

Dengan demikian segala sesuatu yang memuat tanda bacaan, atau meskipun memuat tanda bacaan, akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pembuktian alat bukti yang tertulis atau surat. Misalnya : potret, gambar-gambar, tidak memuat tanda bacaan atau buah pikiran.

Surat sebagai alat bukti tertulis, dibagi dua yaitu; surat yang merupakan akta dan surat yang bukan akta. Sedangkan akta sendiri dibagi dua, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 116).

Surat yang merupakan akta ialah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 116).

Jadi unsur terpenting untuk dikategorikan sebagai akta, maka surat itu harus ditandatangani. Inilah yang dibedakan dengan surat yang bukan akta, seperti misalnya karcis kereta api atau karcis bus dan lainnya.

Di depan telah dikatakan bahwa akta itu dibagi dua macam yaitu, akta autentik dan akta di bawah tangan

Menurut pasal 165 HIR, akta autentik ialah :

Suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahwa yang tercantum di dalamnya itu sebagai pengetahuan saja. (K. Wantjik Saleh, 1981 : 71).

Sedang akta di bawah tangan ialah :

Akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak, tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang. Jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 121).

Jadi unsur terpenting dalam akta autentik yang membedakan dengan akta di bawah tangan ialah bahwa akta autentik dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sedangkan pada akta (di bawah tangan) - hanya dibuat oleh para pihak yang berkepentingan saja.

Akta autentik atau akta di bawah tangan mempunyai kekuatan bukti formil dan materiil. Formilnya yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu. Sedangkan materiilnya ialah bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. (Retnowulan Susantio, Iskandar, 1986 : 48).

Jadi akta autentik berarti untuk lengkapnya dan (bukan untuk sahnyanya) suatu perbuatan hukum. Dalam hal ini akta merupakan surat formil untuk adanya suatu per-

buatan hukum.

Pembuktian dengan saksi adalah keterangan yang diberikan kepada hakim di persidangan tentang peristiwa atau kejadian yang dialami sendiri dalam kaitannya dengan perkara yang disengketakan, dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara yang dipanggil di persidangan. (Sudikno Mertokusumo, 1988 : 128).

Jadi yang diberitahukan itu adalah apa yang didengar, dilihat, dirasakan sendiri oleh saksi itu. Bukan pendapat atau dugaan yang diperoleh secara berfikir.

Pembuktian dengan saksi ini bagi Pengadilan Negeri terutama bagi orang-orang Indonesia asli, sebagai pihak-pihak yang berperkara, adalah sangat penting. Karena biasanya dalam masyarakat Indonesia, terutama yang berjiwa agamis dari perbuatan-perbuatan tidak dibuat suatu surat yang bersifat membuktikan telah terjadinya atau adanya peristiwa hukum tertentu. (Wirjono Prodjodikoro, 1982 : 114).

Persangkaan dalam hal ini pasal 1905 BW., menyatakan bahwa persangkaan adalah kesimpulan yang oleh Undang-undang atau oleh hakim ditarik dari suatu peristiwa yang terang nyata. (Wirjono Prodjodikoro, 1982 : 116).

Dari definisi tersebut, ada kesan yang dapat di tangkap bahwa persangkaan adalah kesimpulan yang diperoleh dari sesuatu yang jelas dan terang, maka dalam hal ini dipakai sebagai alat bukti sebenarnya bukan persangkaan, melainkan alat-alat bukti lain seperti surat surat kesaksian pengakuan salah satu pihak, yang dibuktikan bahwa suatu peristiwa itu terang.

Dari sebab itulah Dr. R. Wirjono Prodjodikuro SH berpendapat bahwa : "Tidak tepat kalau bersangkutan itu oleh HIR, Rbg, dan BW menamakannya sebagai salah satu alat bukti". (Wirjono Projodikuro, t.t. : 116).

Sumpah, yang dimaksud ialah : suatu pertanyaan yang hikmat diucapkan pada waktu memberikan janji (keterangan) dengan mengikat akan sifat Maha Kuasa dari Tuhan dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji yang tidak benar akan dihukum (dikutuk) oleh-Nya. (Sudikno Mertokusumo, 1977 : 130).

Jadi pada hakekatnya sumpah merupakan tindakan yang bersifat religius yang digunakan dalam peradilan.

Dalam Hukum Acara, dikenal dua macam sumpah, yaitu sumpah suplatoir, dan sumpah dicisory.

Sumpah suplatoir ialah sumpah yang diminta oleh hakim sebagai sumpah tambahan (peneguh). Sedangkan sumpah yang dicisory ialah sumpah yang diminta oleh pihak

lawan. (Direktorat Pembinaan Badan Peradilan Agama Departemen Agama, t.t. : 20).

Dalam sumpah suplatoir dipakai oleh hakim apabila :

1. Tuntutan maupun tangkisan tidak terbukti dengan sempurna;
2. Tuntutan maupun tangkisan itu juga tidak sama sekali terbukti, pasal 155 (1) HIR., pasal 182 (1) Rbg.). (Subekti, 1982 :).

Jadi untuk memerintahkan sumpah tambahan (suplatoir) itu ditetapkan bahwa harus sudah ada sementara pembuktian. (R. Subekti, 1977 : 122).

Sedangkan dalam sumpah pemutus (decissoir) ialah sumpah yang dapat diperintahkan "dalam setiap tingkatan perkara" berarti bahwa sumpah itu dapat diperintahkan pada detik atau saat manapun juga sepanjang pemeriksaan

Justru sumpah pemutus itu merupakan "senjata pemungkas" bagi satu pihak yang tidak mengajukan suatu pembuktian.

Jadi jelaslah artinya sumpah pemutus (decissoir) itu dalam suatu pemeriksaan perkara perdata yang sedang berlangsung di muka hakim. (R. Subekti, 1977 : 118).

Demikianlah alat-alat bukti dalam Hukum Acara Per-

data yang berlaku, dan dengan ketentuan-ketentuan tersebut dapat menggambarkan posisi pembeli(penerima hak yang baru) terhadap hak milik atas tanahnya,apabila terjadi persengketaan di kemudian hari.

C. Upaya Penyelesaian dalam Pengurusan Tanda Bukti Hak Milik

Pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10/ 1961 yang mewajibkan jual beli tanah, aktanya dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bermaksud memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli bahwa memang telah terjadi jual beli tanah.

Jual beli tanah yang aktanya tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT walaupun menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1976 no. 1082 K / Sip/ 1973 jual belinya tetap sah, tetapi pembeli akan mengalami kesulitan, pembeli yang mengalami kesulitan karena jual beli tanah itu tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kalau mereka meminta kepada Pengadilan agar ditetapkan sebagai pembeli yang sah, hal ini adalah tidak dapat;karena sekarang diluar sengketa, orang tidak lagi dapat meminta kepada pengadilan agar dinyatakan sebagai pemilik dari sebidang tanah.

Pernyataan sebagai pemilik di luar sengketa ini hanya dapat dilakukan menurut acara sebagai diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no.10/1961.

Akibatnya kesulitan-kesulitan tersebut di atas, maka untuk penyelesaiannya adalah; dengan jalan mengulangi jual belinya di hadapan PPAT.

Pengulangan jual beli tanah di hadapan PPAT ini akan mengalami kesulitan, jika penjual meninggal dunia atau tidak bersedia melakukannya. Maka pembeli dan ahli warisnya,biarpun menurut hukum jual belinya sah, tetapi tidak dapat mengalihkannya kepada pihak lain.