

# PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI DENPASAR

Oleh :

I Gusti Ngurah Hadi Indrawan Wijaya

I Wayan Wiryawan

I Ketut Westra

(Program Kekhususan IV : Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana)

## ABSTRACT

*According to the laws of regulation base agrarian specifics, number law 5 year 1960 that the right evidence above a land in Indonesia is certificate of land right evidence. In the society, the fact that purchase and sale on land without certificate which is only base on Pipil / ground tax payment evidence still happen. Pipil that is ground tax payment Evidence only be tax voucher on soil. Whereas, certificate is strong proof about proprietary rights of land. Thereby, in this situation can cause a lawsuit of proprietary rights above a same land area.*

*The method that used empirical juridical a approaches that done to analyze about as far as where a regulation/ legislation or law that operative effectively.*

*Keyword : sale, purchase, certificate, Pipil.*

## ABSTRAK

*Bedasarkan Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa bukti hak atas sebidang tanah di Indonesia adalah sertifikat tanda bukti hak atas tanah. Di masyarakat, faktanya bahwa jual beli tanah tanpa sertifikat yang hanya berdasarkan Pipil / bukti pembayaran pajak atas tanah masih terjadi. Pipil yang mana bukti pembayaran pajak atas tanah hanya sebagai petuk pajak atas tanah. Sedangkan, sertifikat adalah bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu, keadaan ini dapat menimbulkan suatu sengketa kepemilikan hak di atas satu area tanah yang sama.*

*Metode yang digunakan adalah yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.*

*Kata kunci : jual, beli, sertifikat, Pipil.*

## I. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang.

Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman

dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia<sup>1</sup>.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas<sup>2</sup>.

Semua hak atas tanah itu mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu: (1) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, (2) dapat dijadikan jaminan suatu hutang, dan (3) dapat dibebani hak tanggungan<sup>3</sup>.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan<sup>4</sup>. Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih” maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut<sup>5</sup>.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah.

---

<sup>1</sup> Abdurachman, 1978, Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia, Seri Hukum Agraria I, Alumni, Bandung, hal. 11.

<sup>2</sup> Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia , Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237.

<sup>3</sup> Bachsan Mustafa, 1985, Hukum Agraria dalam Perspektif, Cet. II, Remadja Karya CV Bandung, Bandung, hal. 39.

<sup>4</sup> Effendi Perangin, op.cit, hal. 1.

<sup>5</sup> John Salindeho, 1987, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 38.

Pipil adalah surat pajak hasil Bumi / *Verponding* / Petuk pajak sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diakui oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun, setelah berlakunya UUPA, pipil sudah bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Pada kenyataan di lapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat yakni hanya didasarkan pada pipil / Petuk pajak. Sebagai contoh jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat yang pernah terjadi di Kota Denpasar, yaitu jual beli tanah dengan pipil Nomor 236, persil Nomor 15 klas II seluas 3.750 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan antara I Gusti Ngurah Bagus (penjual) dengan I Gusti Bagus Oka (pembeli). Dimana jual beli tanah ini telah menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Karena kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah ini dianggap sangat lemah yang sering kali memicu sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat diangkat dalam penulisan karya ilmiah ini, diantaranya yaitu :

1. Bagaimanakah bentuk peralihan hak milik atas tanah dalam jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap pelaksanaan jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat?

## **II. PEMBAHASAN**

### **1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang belum Bersertifikat melalui Jual Beli**

Pada jual beli tanah yang telah dibukukan (sudah terbit sertifikat), maka sertifikat hak milik atas tanah tersebut disertakan dalam pendaftaran jual beli tanah itu. Namun tidak demikian jika obyek jual belinya berupa tanah yang belum dibukukan sehingga belum terdapat sertifikat hak milik atas tanah itu. Maka, sebagai ganti daripada sertifikat tersebut harus dilengkapi dengan surat-surat pendukung lainnya. Menurut keterangan dari Wayan Nuaja, SH., bahwa untuk tanah yang belum memiliki sertifikat prosedurnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah-warkah tanah (obyek) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997, dokumen subyeknya, pelunasan pajak-pajak. Kemudian dihadapan PPAT, para pihak (penjual-pembeli) menandatangani AJB (akta

jual beli), akta mana kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya. Namun, dalam prakteknya sekarang di Kota Denpasar jual beli tanah yang belum bersertifikat baru bisa dilakukan setelah tanah tersebut bersertifikat. (Wawancara tanggal 14 Juli 2012).

Dari uraian di atas, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertifikat, pada pelaksanaannya di Kota Denpasar yakni didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) terhadap tanah tersebut hingga terbitnya suatu sertifikat hak milik atas tanah, lalu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan dan oleh PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diterbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).

## **2. Syarat Sahnya serta Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat.**

Mengenai jual beli menurut Hukum Adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam pasal 1320 BW, dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu “kesepakatan”, “kecakapan untuk berbuat”, “hal yang tertentu”, dan “suatu sebab yang halal”. Sesuai dengan pendapat Wayan Nuaja, SH., bahwa syarat-syarat sahnya jual beli tanah tidak bisa terlepas pada ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Setelah terpenuhinya unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata tersebut, akta jual beli harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang (PP. No. 24 tahun 1997). (Wawancara tanggal 14 Juli 2012).

Dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Menurut I Gusti Ngurah Maha Buana, SH., bahwa akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli. (Wawancara tanggal 04 Juli 2012).

Oleh karena itu, akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.

### **III. KESIMPULAN.**

Berdasarkan atas uraian di atas, maka simpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Bentuk peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat (pipil) melalui jual beli dalam pelaksanaannya di Kota Denpasar yakni tanah yang belum memiliki sertifikat (hanya didasarkan atas pipil), harus dikonversi terlebih dahulu agar tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah. Setelah itu baru dapat dilakukan proses jual beli dan balik nama terhadap tanah tersebut menjadi atas nama pembeli.
2. Jual beli tanah yang belum bersertifikat (pipil) sah menurut hukum dengan terpenuhinya semua persyaratan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jual beli tanah yang belum bersertifikat akan berakibat hukum berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **I. Buku.**

Abdurachman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Seri Hukum Agraria I, Alumni, Bandung.

Bachsan Mustafa, 1985, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, cet. II, Remadja Karya CV Bandung, Bandung.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia , Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.

John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

#### **II. Peraturan Perundang-undangan.**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Prof. R. Subekti, SH., dan R. Tjitrosudibio.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

