

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SORONG

TRANSFER OF PROPRIETARY RIGHTS TO LAND BASED ON SALE AND PURCHASE ACCORDING TO THE BASIC AGRARIAN LAW AND GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 IN SORONG REGENCY

Steni Feni Ema Mubalus

¹Faculty of Social Science and
Teacher Training, Universitas
Nani Bili Nusantara
Jl. Osok, Aimas, Sorong,
Indonesia
stenimubalus@gmail.com

ABSTRACT

Di Kabupaten Sorong masih sering dijumpai adanya perselisihan dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang disebabkan karena masyarakat tersebut dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah meaish mengedapnkan kebiasaan yang terjadi secara turun temurun (adat) sedangkan hukum positif yang berlaku cenderung terabaikan. Penelitian bertujuan untuk mengetahui apakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong sudah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997 dan faktor-faktor apakah yang menghambat pelaksanaan peralihan jual beli hak milik atas tanah yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sorong. Responden adalah para pemilik tanah, Pemda Kabupaten Sorong, Kantor BPN, dan Kantor Pengadilan serta Kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) berjumlah 30 orang. Data dikumpulkan melalui kuisioner dan wawancara. Kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif dan kuantitatif melalui distribusi frekuensi, pada tahap selanjutnya data yang diperoleh disajikan secara deskriptif. Hasil menunjukkan Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong menurut Budiman Langga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni melakukan pendaftaran terhadap setiap peralihan hak milik atas tanah. Faktor-faktor yang memengaruhi yakni peran aktif aparat pemerintahan dan masyarakat.

Keywords : *peralihan hak milik tanah, jual beli tanah*

1. PENDAHULUAN

Dewasa ini permasalahan pertanahan yang muncul kepermukaan semakin kompleks seiring dengan perkembangan kebutuhan manusia akan tanah itu sendiri. Seringnya muncul sengketa antar masyarakat menyangkut masalah tanah menuntut pemerintah harus memberikan perhatian ekstra terhadap masalah tersebut. Tuntutan tersebut membuat pemerintah kemudian turun tangan dengan mengeluarkan UU No.5 Tahun 1960 yang selanjutnya kita kenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur masalah pertanahan secara menyeluruh termasuk pula menyangkut status tanah ulayat.

Usaha pemerintah di bidang pertanahan tidak berhenti begitu saja. Selang beberapa waktu kemudian dikeluarkan lagi PP No.10 Tahun 1961 sebagai amanah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran tanah. Akan tetapi PP ini kemudian diganti dengan PP No.24 Tahun 1997 karena dianggap belum mampu untuk menyelesaikan segala permasalahan pertanahan yang terjadi dalam masyarakat. Di samping itu pula telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 yang mengatur tentang peraturan-peraturan hukum tanah. Hal ini dimaksudkan untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah agar tujuan yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dapat terwujud dan menanggulangi permasalahan sejak dini.

Akan tetapi kendala yang dihadapi oleh pemerintah tidak berhenti begitu dikeluarkannya peraturan tersebut apa yang kita harapkan masih jauh dari kenyataan. Hal ini terbukti ketika pidato

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN pada peringatan HUT XXXIII Undang-Undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1993 yang menyatakan bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 hingga sekarang ini baru diterbitkan sekitar 12 juta sertifikat, suatu jumlah yang sangat besar. Akan tetapi, kalau kita bandingkan dengan jumlah bidang tanah atau persil tanah yang ada di seluruh Indonesia yang diperkirakan sekitar 56 juta maka jumlah bidang tanah yang telah disertifikatkan tersebut baru sekitar 1/5-nya. Bilamana dalam kurun waktu 30 tahun kita baru menyelesaikan 1/5-nya saja maka untuk merampungkan waktu kurang lebih 120 tahun.

Tidak bisa kita pungkiri bahwa terkadang terjadi kesenjangan antara apa yang kita harapkan (*das sollen*) dan kenyataan yang terjadi di lapangan (*das sein*). Sebagai salah satu contoh dapat dikemukakan yaitu perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang menurut undang-undang seharusnya dilakukan di hadapan seorang notaris untuk saling melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Namun kenyataan yang terjadi di masyarakat jarang sekali kita dapatkan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan di depan seorang notaris. Kalau pun ada itu hanya dilakukan oleh masyarakat perkotaan yang sudah menyadari arti pentingnya hal tersebut.

Kenyataan tersebut di atas seringkali menimbulkan akibat buruk di kemudian hari. Seringnya terjadi perjanjian jual beli yang dilakukan hanya dengan kata sepakat tanpa ada akta otentik dapat mengakibatkan perselisihan di kemudian hari. Sengketa tanah yang terjadi di masyarakat sebagian besar hanya dimulai persoalan yang sepele dari masing-masing pihak yang terlibat dalam jual beli hak milik atas tanah tersebut. Kasus yang paling sering ditemukan adalah adanya tuntutan dari pihak lain yang tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Kasus lain yang dapat kita temukan di lapangan adalah sengketa tanah yang diakibatkan oleh salah satu pihak tidak memenuhinya terhadap pihak lain yang padahal tersebut telah dengan jelas mereka sepakati dalam perjanjian sebelumnya. Seringnya salah satu pihak melakukan wanprestasi diakibatkan karena kurangnya kesadaran dari para pihak itu sendiri mengenai hak dan kewajiban mereka. Faktor lain yang ikut mempengaruhi hal tersebut adalah kurangnya kesadaran hukum dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah. Kejadian seperti sebenarnya telah diantisipasi oleh pemerintah dan dituangkan dalam bentuk undang-undang. Akan tetapi yang menjadi kendala bagi pemerintah adalah tidak adanya kesadaran dari masyarakat untuk menjalankan ketentuan dari pemerintah. Dalam masyarakat persoalan "kepercayaan" menjadi alasan yang sangat sakral dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Hal tersebut di atas yang kemudian mendasari peneliti melakukan penelitian secara ilmiah terhadap peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli. Berdasarkan pengamatan, dalam masyarakat Kabupaten Sorong masih sering dijumpai adanya perselisihan di dalam masyarakat yang bersumber dari perjanjian jual beli hak milik atas tanah. Berdasarkan atas uraian latar belakang masalah di atas, maka semakin jelaslah bahwa dikeluarkannya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah untuk menyelesaikan segala masalah pertanahan yang terjadi dalam masyarakat dan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur dengan memperoleh kehidupan yang layak sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar kita serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap para petani.

2. KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Hak Milik dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Hak milik dalam hukum perdata diatur dan ditetapkan dalam buku kedua KUH Perdata yang mengatur masalah kebendaan. Hak milik dalam buku kedua KUH Perdata dibahas dalam dua bagian yaitu bagian kesatu membahas tentang ketentuan-ketentuan umum dan bagian kedua yang membahas tentang cara memperoleh hak milik. KUH Perdata mengatur hak milik itu sendiri di dalam 54 Pasal yaitu dimulai dari Pasal 570 KUH Perdata sampai pada Pasal 624 KUH Perdata. Tentang pengertian

Hak milik dapat kita temukan dalam Pasal 570 KUH Perdata yaitu: "Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan rnengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi". Sedang dalam Pasal 571 disebutkan bahwa: "Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya, kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah".

Pengertian hak milik atas tanah yang dikemukakan dalam Pasal 571 KUH Perdata tersebut di atas memberikan hak yang luas kepada pemilik hak atas tanah tersebut untuk menikmati hak atas tanahnya yang meliputi permukaan tanah, segala apa yang ada di atasnya termasuk tumbuh-tumbuhan beserta kekayaan alam yang berada di bawah permukaan tanah. Pengertian hak milik di atas juga disebutkan di dalam Pasal 50 ayat 1 dan UUPA yang merupakan penjabaran dari KUH Perdata itu sendiri yang berbunyi: (1) hak milik adalah hak turun termurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dengan mengingat ketentuan Pasal 6.; (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 21 UUPA dikatakan bahwa "hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik". Hal tersebut menegaskan kepada kita Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah akan tetapi masih dimungkinkan untuk dapat mempunyai hak pakai atas tanah dengan luas yang terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat 3 yang menyatakan: "Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau kehilangan kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak milik orang lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Dari pengertian tentang hak milik atas tanah yang disebutkan pada Pasal 571 KUH Perdata dan Pasal 20 UUPA kita bisa melihat adanya ketidaksesuaian antara batasan hak tersebut di mana dalam Pasal 571 KUH Perdata memberikan hak seluas-luasnya kepada pemilik tanah untuk mengelola tanahnya termasuk pula apa yang berada di dalam tanah tersebut. Akan tetapi, dalam Pasal 20 UUPA juga tetap memberikan hak yang luas kepada pemilik tanah akan tetapi hal tersebut harus tetap dilandaskan dalam Pasal 6 UUPA yang menyebutkan tentang fungsi sosial tanah.

Sebagaimana kita ketahui bahwa fungsi sosial atas tanah tersebut memungkinkan kepada seseorang pemilik tanah dapat kehilangan hak milik atas tanahnya apabila ada suatu hal oleh undang-undang memungkinkan untuk itu. Sebagai contoh apabila tanah tersebut akan dijadikan sarana umum dengan membargun fasilitas umum di atasnya maka dengan terpaksa hak milik atas tanah tersebut akan diambil alih oleh pemerintah dengan ganti rugi. Pengertian hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Hak milik diartikan hak yang terkuat di antara hak-hak yang ada.^[1] (Soimin, 2001).

Dari beberapa batasan tentang hak milik tersebut hak milik merupakan terkuat dan terpenuh yang dipunyai seseorang terhadap suatu benda (bergerak atau tidak bergerak) untuk melakukan apapun terhadap benda tersebut selama tidak bertentangan dengan aturan perundangundangan yang berlaku. Sifat terkuat dan terpenuh dari hak milik tanah inilah yang kemudian menjadi ciri khas dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lain akan tetapi perlu juga kita ketahui bahwa di atas hak milik ini dapat pula berdiri hak-hak yang lain. Hak milik selain yang disebutkan di atas juga ada hak milik

yang diadakan oleh hukum adat dan mendapatkan pengakuan dari undang-undang, hak-hak tersebut masih ada terutama pada tanah adat yang dikuasai secara adat termasuk tentang tanah ulayat.

Mengenai peralihan hak milik atas tanah dapat dikemukakan bahwa peralihan hak milik atas tanah secara umum mengandung arti terjadinya perpindahan hak milik atas tanah dari seseorang kepada orang lain disebabkan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, wakaf, pertukaran atau karena pemberian warisan yang menimbulkan akibat hukum tertentu dimana pihak yang lain berkewajiban menerima atas peralihan hak yang diberikan itu. Peralihan hak milik atas tanah menurut aturan perundang-undangan mempunyai arti bahwa peralihan hak milik atas tanah tersebut harus dilakukan sesuai dengan mekanisme yang telah diatur sebelumnya. Peralihan hak milik merupakan suatu perbuatan hukum oleh karena itu perlu adanya penjelasan yang lebih konkrit tentang peralihan hak milik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan baik itu dari undang-undang yang mengatur tentang peralihan hak milik itu sendiri ataupun dari pendapat lain di luar undang-undang.

Peralihan hak atau perpindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atau barang maupun benda bergerak atau tidak bergerak.^[2] Tuntutan prosedur peralihan hak milik atas tanah telah diatur di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menuntut agar peralihan hak milik atas tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Sub Direktorat Agraria. Hal tersebut dapat kita lihat dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA yang berbunyi: "Bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Pendaftaran tanah yang dimaksud di atas adalah setiap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh tiap prang. Termasuk pula hak milik atas tanah yang baru saja mengalami perpindahan karena adanya suatu perbuatan hukum.

Lebih lanjut lagi dalam pasal 26 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku". Pasal tersebut di atas menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta tanah dapat meliputi seluruh perbuatan hukum yang bertalian dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah seperti jual beli, tukar-menukar, pemisahan dan pembagian, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Hal tersebut disebabkan oleh karena masalah terjadinya peralihan hak milik atas tanah dapat menyebabkan terjadinya beberapa akibat hukum seperti melepaskan hak dan berpindahnya hak, adanya pemegang hak baru atas tanah tersebut, ini merupakan suatu akibat hukum yang timbul dari terjadinya peralihan hak milik atas tanah. Dalam Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa: "Dalam keadaan tertentu oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT".

Dari penjelasan di atas kita bisa melihat ada suatu hal yang teramat penting yang tidak boleh diabaikan oleh para pihak yang akan melaksanakan peralihan hak milik atas tanah yaitu pelaksanaan perjanjian peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut merupakan suatu hal yang amat penting, oleh karena peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Pelaksanaan perjanjian peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak lain bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masing-masing pihak dengan menjamin kepastian hukum untuk hak-hak yang dimiliki oleh pihak yang terlibat serta memberikan pengertian terhadap kewajiban masing-masing.

Dasar Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak kepemilikan atas suatu benda telah diatur di dalam produk perundang-undangan kita secara mendetail baik di dalam KUH Perdata maupun dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 dan PP No 24 Tahun 1997. perlindungan hukum yang diberikan terhadap pelaksanaan peralihan hak milik tersebut menunjukkan bukti betapa pentingnya dilakukan suatu pengaturan terhadap suatu peristiwa hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Mengenai perolehan hak milik menurut Pasal 584 KUH Perdata, eigendom hanya dapat diperoleh dengan jalan: pengambilan (contoh: membuka tanah, memancing ikan), natrekking, yaitu suatu benda bertambah besar atau berlipat karena adanya perbuatan alam (contoh: tanah bertambah besar akibat gempa bumi, kuda beranak, pohon berbuah), lewat waktu (verjaring), pewarisan, penyerahan (*overdracht* atau *levering*) berdasarkan suatu titel pemindahan hak yang berasal dari seseorang yang berhak untuk memindahkan eigendom.^[3]

Peralihan hak-hak milik yang paling sering terjadi sekarang adalah penyerahan (*levering*) seperti yang disebutkan di atas. Penyerahan hak milik dapat terjadi karena berbagai faktor seperti hibah dan jual-beli. Peralihan hak milik atas suatu kebendaan karena daluarsa terjadi apabila seseorang telah menguasai suatu kebendaan dalam kurun waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 610 KUH Perdata). Sedangkan cara memperoleh hak milik karena pewarisan terjadi apabila seseorang mendapatkan hak kepemilikan karena kematian (Pasal 611 jo Pasal 830 KUH Perdata).

Peralihan hak milik dapat kita temukan di dalam Pasal 22 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA) yang menyebutkan bahwa (1) terjadinya hak milik menurut adat diatur dengan peraturan pemerintah; (2) selain menurut cara sebagai yang dimaksud ayat 1 ini hak milik dapat terjadi karena: (a) penetapan pemerintah cara dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh dengan peraturan pemerintah; (b) ketentuan undang-undang. Cara memperoleh hak milik seperti yang dijelaskan dalam UUPA tersebut adalah terjadinya hak milik menurut adat dan penetapan pemerintah. Akan tetapi di dalam Pasal 26 UUPA juga disebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan pemberian menurut adat merupakan perbuatan hukum yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak milik. Di dalam Pasal 37 ayat I PP No 24 Tahun 1997 juga dapat kita temukan mengenai peralihan hak tersebut dengan menyebutkan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengani akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 sebagaimana yang disebutkan di atas memberikan tambahan tentang cara untuk memperoleh hak milik yaitu dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan. Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 di atas juga menyebutkan terjadinya peralihan hak milik yang disebabkan oleh lelang. Peralihan hak milik melalui lelang tersebut diatur di dalam Pasal 41 PP No 24 Tahun 1997. Dalam PP No 24 Tahun 1997 juga disebutkan mengenai peralihan hak milik karena pewarisan yaitu dalam Pasal 42 serta peralihan hak milik karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dalam Pasal 43.

Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Pengertian jual beli hak atas tanah tidak dijelaskan di dalam Pasal-pasal UUPA. Oleh karena itu peneliti di dalam memberikan pengertian tentang jual beli hak milik atas tanah nantinya lebih condong mempergunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai bahan rujukan. Dalam hal ini termasuk pula pendapat para ahli yang memiliki relevansi dengan topik pembahasan.

Dalam Pasal 1457 bab kelima buku ketiga tentang perikatan KUH Perdata dinyatakan bahwa: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah ditentukan". Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa: "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang itu orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar". Dari pengertian di atas dapat kita lihat beberapa unsur penting dalam jual beli yaitu pertama bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian, yang kedua adalah pihak penjual menyerahkan barang dan yang terakhir adalah pembeli membayar harga barang tersebut sesuai dengan kesepakatan. Hal tersebut berarti bahwa pengertian jual beli tersebut hanya bersifat obligatoir yaitu bahwa perjanjian jual beli tersebut barulah pada peletakan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dengan pembeli.

Peletakan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli tersebut adalah seorang penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas tanah miliknya dan berhak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui sedangkan bagi pembeli berkewajiban untuk menyerahkan pembayaran sesuai dengan kesepakatan sebelumnya dan di sisi lain berhak untuk menerima penyerahan barang. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut di dalam hukum perdata, jual beli belum memindahkan hak milik. Adapula hak milik baru berpindah setelah dilakukan levering atau penyerahan.

Salah satu unsur yang paling menonjol dalam jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian mengakibatkan lahirnya suatu hubungan hukum. Hal itu terjadi oleh karena dalam melakukan jual beli diperlukan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat di dalam jual tersebut yang kemudian menjadi ikatan hukum antara keduanya. Adapun mengenai perjanjian tersebut juga diatur di dalam buku ketiga KUH Perdata. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata ditegaskan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Selanjutnya Subekti^[3] memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut: "Suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal". Dari dua pengertian di atas kita bisa melihat ada unsur yang sangat mendasar yaitu bahwa perjanjian dilakukan oleh dua orang atau lebih.

Kansil^[4] memberikan pengertian yang lebih luas mengenai perjanjian bahwa: "Perjanjian (kontrak) adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain. Untuk mempermudah memperoleh keperluan-keperluan hidupnya manusia di dalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan dan dari persetujuan-persetujuan itu timbul akibat-akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak (*partijen, contracten*) dan persetujuan-persetujuan yang demikian disebut perjanjian (kontrak). Sedangkan Tungadi^[5] menyatakan bahwa: "Perjanjian adalah persetujuan atau sepakat menimbulkan, merubah atau menghapus hubungan hukum di lapangan harta kekayaan". Senada dengan hal tersebut maka Pabeta^[6] menyatakan bahwa perjanjian adalah: "Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hak dalam lapangan harta kekayaan".

Dari beberapa pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas kita bisa melihat bahwa unsur yang paling mendasar dari perjanjian adalah terjadinya persetujuan dari masing-masing pihak yang terlibat dalam kesepakatan yang telah dibuat. Kesepakatan yang terjadi antara para pihak tersebut terhadap suatu objek adalah suatu hubungan hukum yang pada akhirnya menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak tersebut. Hal tersebut senada dengan yang disebutkan di dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Melengkapi pengertian perjanjian dengan menyebutkan bahwa suatu perjanjian memuat adanya beberapa unsur, yakni adanya (1) para pihak, (2) persetujuan para pihak; (3) tujuan yang akan dicapai; (4) bentuk tertentu; dan (5) syarat-syarat tertentu.

Dalam perjanjian kita mengenal adanya dua asas perjanjian yang mengatur hubungan hukum dalam perjanjian itu sendiri yaitu sistem terbuka dan konsensualisme. Sistem terbuka yang mempunyai makna kebebasan membuat perjanjian mengandung arti bahwa dalam soal perjanjian kita diperbolehkan

membuat undang-undang bagi diri kita sendiri, pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian yang kita adakan itu. Sedangkan asas konsensualisme menuntut adanya kesepakatan. Dikatakan bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.^[7] Dua asas dari perjanjian yang dikemukakan tersebut merupakan dasar yang paling utama dalam melakukan suatu perjanjian di mana di satu sisi setiap orang diberikan suatu kebebasan untuk membuat suatu perjanjian yang dikehendakinya dengan siapapun dan di sisi lain orang itu juga tunduk kepada perjanjian sejak perjanjian tersebut disepakati dan memenuhi akibat hukum yang timbul dalam perjanjian tersebut.

Sahnya suatu perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya: para pihak, kata sepakat, objek yang mahal, dan hal tertentu. Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat, yakni: (1) izin kedua belah pihak berdasarkan persetujuan kehendak mereka masing-masing. Artinya pada waktu perjanjian itu diadakan tidak terdapat paksaan, penipuan, dan kekeliruan; (2) kedua belah pihak harus cakap dalam bertindak (jika syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dengan perantaraan hakim); (3) ada objek tertentu, jumlah, jenis dan bentuk diperjanjikan sudah tertentu; dan (4) ada sebab yang dibolehkan, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan-peraturan, bertentangan dengan keamanan dan ketertiban umum^[4]

Sedangkan perjanjian jual beli menurut adat yang disebutkan didalam yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 Desember 1957 No.2712/K3ip/1956; bahwa sifat ril dari perjanjian jual beli menurut hukum adat hanya berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi perjanjian jual beli hak milik. In casu dalam hukum adat sudah terjadi penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga barangnya oleh penjual secara ril pelaksanaan maksudnya untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat terand dan tunai berdasarkan nilai-nilai magis religius seperti yang dinyatakan oleh Efendi Perangin^[8] yang menyebutkan bahwa: "jual beli tanah menurut hukum adat bersifat constant atau tunai pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan".

Mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli menurut hukum adat, Haar^[9] mengemukakan: "si pembeli pada saat dilaksanakan perjanjian jual beli (pembayaran uang pembelian di hadapan penghulu rakyat) memperoleh hak milik atas tanah yang dibelinya". Dari beberapa defenisi perjanjian yang telah dikemukakan di atas beserta syarat-syaratnya maka kita dapat menarik sebuah kesimpulan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, dimana para pihak bersepakat untuk melakukan suatu prestasi guna mencapai tujuan-tujuan tertentu dengan memenuhi syarat-syarat yang telah diperjanjikan baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.

Sedangkan jual beli hak milik atas tanah memiliki ciri yang lebih kompleks dimana suatu pihak melakukan pembayaran terhadap objek yang diperjanjikan kepada penjual dan pihak yang lain melakukan levering (penyerahan) terhadap pembeli. Serta memenuhi unsur-unsur: (a) ada suatu perjanjian, (b) perjanjian itu dimaksud memindahkan hak milik atas tanah, (c) pPemindahan hak tersebut berupa perubahan hukum jual beli, (d) mendapatkan pembayaran atas harga tanah yang dijual tersebut.^[17]

Selanjutnya mengenai harga barang yang telah dijual tersebut Soedaryo^[11] menyatakan bahwa: "Mengenai harga dari jual beli ini adalah merupakan salah satu esensial daripada persetujuan jual beli. Jual beli harus dilakukan dengan uang, sedangkan jual beli yang dilakukan dengan uang berada diluar jangkauan persetujuan jual beli. Kalau terjadi misalnya barang yang dibeli itu tidak dibayar dengan uang, akan tetapi dibayar dengan barang lain, hal demikian bukanlah jual beli, melainkan persetujuan tukar menukar barang".

Pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik dari penjual sebagai pemegang hak milik yang lama kepada pembeli sebagai pemegang hak milik yang baru merupakan suatu perbuatan hukum dan wajib mendapat perlindungan hukum apabila dilaksanakan dengan benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Salah satu pelaksanaan peralihan hak milik yang dianggap sesuai dengan perundang-undangan adalah pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dihadapan seorang PPAT sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 37 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa: "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak miliknya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menaruh ketentuan peraturan perundang-undangan".

Selanjutnya mengenai tata cara dan pelaksanaan pembuatan akta diatur didalam Pasal 38 ayat No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa: "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu".

Adapun maksud dari pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dihadapan seorang PPAT bertujuan untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1868 buku keempat KUH Perdata yang mengatur tentang pembuktian dan kadaluarsa yang menyatakan bahwa: "Suatu akta otentik ialah suatu akta didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuat oleh seorang PPAT merupakan akta otentik oleh karena seorang PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta jual beli hak milik atas tanah. Perlu juga kita ketahui bahwa pada saat berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 Camat juga dapat bertindak sebagai PPAT akan tetapi setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1977 wewenang tersebut ditiadakan kecuali pada daerah terpencil yang memungkinkan Kepala Desa atau Pejabat lain yang ditentukan oleh menteri bertindak sebagai PPAT.

Akta otentik merupakan bukti yang paling kuat dan sempurna dalam hal pembuktian tentang terjadinya suatu peristiwa sehingga dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut. Selain itu tanah yang telah beralih hak kepemilikannya hanya bisa didaftarkan untuk diterbitkan sertifikatnya untuk pemilik baru apabila dilengkapi oleh akta jual beli yang dibuat oleh PPAT pada saat peralihan hak milik atas tanah tersebut terjadi kecuali hal tersebut dimungkinkan lain oleh undang-undang dan dianggap oleh kepala kantor pertanahan bahwa kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA dan PP No 24 Tahun 1987

Dalam jual beli sebagai sebuah perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak tentu perlu bagi mereka untuk memahami dan mengerti hak dan kewajibannya sendiri. Hak dan kewajiban tersebut tidaklah berhenti apabila pelaksanaan perjanjian jual beli itu telah selesai akan tetapi masih ada hak dan kewajiban lain yang ikut pada pihak tersebut. Dalam Pasal 1473 KUH Perdata dinyatakan bahwa: 'Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa dia mengikatkan dirinya; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya".

Selanjutnya dalam Pasal 1447 KUH Perdata dinyatakan bahwa seorang penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya. Penyerahan barang yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Adapun biaya penyerahan barang tersebut itu ditanggung oleh penjual sedangkan pemindahannya menjadi tanggungan dari pembeli. Seorang penjual belum berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli sebelum pembeli tersebut menyerahkan harga yang telah disepakati. Penyerahan secara langsung terhadap objek jual beli dapat dilakukan apabila objek jual beli tersebut adalah benda bergerak, sedangkan untuk benda tidak bergerak penyerahannya dapat dilakukan dengan penyerahan surat bukti kepemilikan.

Dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang menjadi obyek adalah benda yang tidak bergerak sehingga tidak memungkinkan untuk menyerahkan tanah tersebut. Pemindahan hak dalam jual beli hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan menyerahkan sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut.

Sedangkan maksud dari penanggungan yang menjadi kewajiban seorang penjual kepada pembeli adalah untuk menjamin penguasaan benda yang dijual aman dan tenteram serta menjamin terhadap adanya cacat-cata barang yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan perjanjian (pasal 1491 KUH Perdata). Akan tetapi seorang penjual tidak diwajibkan untuk menanggung cacat yang terlihat dari barang yang dijual (Pasal 1505 KUH Perdata).

Dalam jual beli hak milik atas tanah yang menjadi tanggungan dari penjual adalah menjamin bahwa jual beli yang dilakukan itu adalah sah sehingga jual beli tersebut mempunyai kekuatan hukum. Termasuk pula tanggungan penjual adalah keutuhan dari perjanjian yang telah dibuat dalam hal luas ataupun isinya. Apabila pembeli menemukan adanya fakta yang berbeda antara luas dan isi tanah yang diperjanjikan dengan yang diserahkan maka pembeli dapat menuntut pengembalian biaya pembelian sesuai dengan harga yang sebelumnya telah disepakati.

Seorang penjual berhak untuk menerima pembayaran sesuai dengan harga yang telah diperjanjikan. Setelah pembayaran tersebut dilakukan maka dia berkewajiban untuk menyerahkan barang yang telah dijual itu kepada pembeli. Seorang penjual juga memiliki hak untuk membeli kembali apa yang telah dijualnya apabila hal tersebut telah disetujui dalam perjanjian jual beli. Selanjutnya mengenai hak dan kewajiban pembeli dapat dilihat dalam Pasal 1513 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan perjanjian". Setelah terjadinya penyerahan hak milik atas tanah maka seorang pembeli berhak untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut kepada PPAT dengan ditemani oleh penjual dan beberapa orang saksi.

Pendaftaran tersebut dilakukan dengan memperlihatkan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah.

Mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa: (1) hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud di dalam Pasal 19; (2) pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Jadi perjanjian jual beli hak milik atas tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak perlu mendapatkan kejelasan tentang hak dan kewajiban tersebut sehingga dalam pelaksanaannya tidak terjadi tumpang tindih hak dan kewajiban yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Persoalan tersebut merupakan suatu hal yang sangat urgen sebab dapat mengakibatkan tuntutan di kemudian hari yang secara hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya terhadap pihak lain maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan.

Hal-Hal yang Membatalkan Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah seperti yang telah dibahas sebelumnya merupakan suatu tindakan menyerahkan hak milik kepada orang lain yang disebabkan oleh jual beli. Sebagai suatu perbuatan hukum perdata maka peralihan hak milik tersebut telah diatur dalam perundang-undangan termasuk pula hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya pembatalan secara hukum.

Pembatalan peralihan hak milik atas tanah yang terjadi dapat disebabkan oleh tiga faktor yaitu faktor human error (kesalahan manusia) termasuk pula tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak sehingga pihak yang terlibat dalam peralihan hak milik tersebut dapat menuntut pembatalan peralihan hak milik dan faktor yang kedua yaitu disebabkan oleh undang-undang dan faktor terakhir disebabkan oleh pengaruh alam.

Di dalam peraturan perundang-undangan disebutkan adanya orang-orang yang berhak untuk menjual dan orang-orang yang berhak untuk membeli. Sebagai contoh kalau sebidang tanah merupakan hak waris beberapa orang maka jual beli yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut dianggap tidak sah apabila salah satu orang yang menjadi ahli waris tanah tersebut tidak ikut disertakan dalam jual beli itu.

Demikian pula seorang yang secara hukum berhak untuk menjual tanah akan tetapi orang tersebut dianggap secara hukum belum memiliki wewenang untuk menjual tanah tersebut karena tidak memenuhi syarat-syarat tertentu. Misalnya belum dianggap masih dibawah umur/belum dewasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan tidak terlebih dahulu menikah dan seterusnya (Pasal 330 KUH Perdata), walaupun di dalam sertifikat tersebut tertulis atas nama anak tersebut. Perbuatan hukum untuk seseorang yang belum dewasa baru dapat dilakukan apabila secara hukum dia dianggap dewasa atau dilakukan oleh orang tua tersebut.

Demikian juga halnya dengan orang yang berada di bawah pengampuan tidak berhak untuk melakukan penjualan hak milik atas tanah. Yang berhak melakukan perbuatan menjual tanah tersebut adalah pengampu dari orang tersebut itupun setelah mendapatkan izin dari pengadilan negeri di mana orang tersebut berdomisili.

Dalam UUP Pasal 26 ayat 2 disebutkan tentang terjadinya pembatalan peralihan hak milik atas tanah dengan menyatakan bahwa: "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud ke dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali".

Pasal di atas menyatakan secara tegas bahwa perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah terhadap orang asing dan badan hukum tertentu selain yang dibenarkan oleh pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya diambil oleh negara. Pasal 26 ayat 2 tersebut berkesesuaian dengan Pasal 21 UUPA yang menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik sedangkan warga negara asing tidak bisa untuk mempunyai hak milik atas tanah.

Batalnya peralihan hak milik atas tanah yang disebutkan di atas disebabkan oleh undang-undang. Batalnya perjanjian peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli yang disebabkan faktor human error (kesalahan manusia disebutkan dalam Pasal 1471, Pasal 1460, Pasal 1517 KUH Perdata. Dalam Pasal 1471 KUH Perdata dinyatakan bahwa: "Dual beri barang orang lain adalah sah batal, dan dapat

memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu adalah kepunyaan orang lain.

Selanjutnya Pasal 1480 KUH Perdata menyebutkan tentang pembatalan pembelian yang disebabkan karena kelalaian penjual dengan menyatakan: "jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267". Sedangkan Pasal 1517 KUH Perdata menyebutkan pembatalan pembelian karena kelalaian pembeli dengan menyatakan bahwa: "Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual berhak untuk menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267".

Dua Pasal dalam KUH Perdata di atas di dalam menyebutkan pembatalan pembelian selalu merujuk kepada Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata. Dalam Pasal 1266 KUH Perdata disebutkan bahwa: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim".

Selanjutnya dalam Pasal 1267 KUH Perdata: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah dia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya dan bunga".

Pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang disebabkan oleh kelalaian salah satu pihak seperti yang disebutkan dalam Pasal-Pasal KUH Perdata di atas tidaklah dengan begitu saja batal demi hukum. Melainkan mereka harus meminta kepada hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Sedangkan seorang hakim dapat melihat apakah syarat pembatalan perjanjian tersebut disebutkan dalam perjanjian atau tidak. Apabila syarat pembatalan tersebut tidak disebutkan maka hakim dengan luasa atau permintaan tergugat bisa memberikan jangka waktu untuk dapat memenuhi kewajibannya. Jangka waktu yang diberikan oleh hakim kepada seorang tergugat tidak boleh lebih dari satu bulan.

Selanjutnya pembatalan perjanjian jual beli yang disebabkan oleh faktor alam dapat kita lihat di dalam Pasal 1472 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa hal lain yang dapat membatalkan pembelian adalah: "jika pada saat penjualan, barang yang sudah dijual sama sekali telah musnah, maka pembelian adalah batal. Jika hanya sebagian yang musnah, maka si pembeli luasa untuk meniadakan pembelian atau menuntut bagian yang masih ada, serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang".

Musnahnya objek yang sudah dijual dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah lebih disebabkan oleh faktor alam. Kita ketahui bahwa tanah sebagai objek jual beli tidak dapat musnah akibat perbuatan manusia melainkan lebih karena faktor alam seperti longsor. Akan tetapi apabila yang musnah dari tanah tersebut hanya sebagian maka pembeli mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian jual beli atau untuk menuntut bagian yang masih ada dengan harga yang ditetapkan kemudian.

Sedangkan mengenai hapusnya hak milik dapat kita lihat dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik hapus karena bila: (1) Tanahnya jatuh kepada negara: a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, b) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, c) Karena ditelantarkan; 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26; (2) Tanahnya musnah.

Hapusnya hak milik yang disebutkan dalam Pasal 27 UUPA di atas memberikan asumsi bahwa hak milik bukanlah merupakan hak mutlak akan tetapi hak milik tersebut dapat dicabut atau hilang sesuai dengan fungsi sosial atas tanah yang berarti bahwa di atas hak milik seseorang apabila berkaitan dengan kepentingan umum maka pemerintah memiliki hak untuk mengambil hak milik tersebut dengan memberikan ganti rugi yang sesuai.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Kabupaten Sorong. Data primer diperoleh langsung dari para pemilik tanah, Pemda Kabupaten Sorong, Kantor BPN, dan Kantor Pengadilan serta Kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Adapun jumlah respondennya adalah 30 orang dari masyarakat. Data primer dikumpulkan dengan menggunakan kuisisioner (daftar pertanyaan) yang disebarakan kepada masing-masing responden. Teknik pengumpulan data lainnya dilakukan dengan kegiatan wawancara kepada sejumlah responden yang telah ditetapkan atau kita kenal sebagai penelitian lapangan (*field research*). Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan (*literature research*) dengan melakukan pengkajian terhadap Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997 termasuk pula dari beberapa literatur yang ada relevansinya dengan topik pembahasan. Setelah sejumlah data sekunder dan data primer yang diperlukan terkumpul maka tahap pertama data tersebut diolah dan dianalisis secara kualitatif dan kuantitatif melalui distribusi frekuensi, pada tahap selanjutnya data yang diperoleh disajikan secara deskriptif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Sorong. Kabupaten Sorong memiliki kondisi wilayah yang sangat beragam yang terdiri dari pantai, dataran rendah, hingga perbukitan. Hal tersebut kemudian mengakibatkan keberanekaragaman mata pencarian penduduknya, mulai dari petani, nelayan, dan lain-lain. Dari beraneka ragamnya mata pencaharian masyarakat yang menonjol adalah dari sektor pertanian di mana berdasarkan hasil sensus penduduk dapat diketahui bahwa sekitar 60% penduduk Kabupaten Sorong menggantungkan hidupnya dari pertanian.

Kenyataan tersebut kemudian mengakibatkan sektor pertanian menjadi sangat urgen dalam menunjang roda pertumbuhan ekonomi masyarakat. Melihat pentingnya hal tersebut maka semua produk perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah pertanian harus disosialisasikan kepada para petani hingga mereka dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka.

Bentuk-bentuk peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong. Selama ini kebanyakan masyarakat Kabupaten Sorong dalam melakukan aktifitas di bidang pertanian masih berpegang kuat kepada aturan-aturan adat yang telah hidup secara turun temurun. Pengaruh hukum adat tersebut telah mengakar dalam kehidupan mereka sehingga aturan hukum yang dibuat pemerintah cenderung masih terabaikan.

Sebagai salah satu contoh pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Berdasarkan Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah harus dilakukail dihadapan seorang PPAT. Akan tetapi dalam kenyataan di masyarakat hal tersebut cenderung diabaikan, di mana masyarakat dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hanya dilakukan oleh masing-masing pihak tanpa melibatkan aparat pemerintahan terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kalaupun mereka melibatkan aparat pemerintah itu hanya sebatas kepala desa yang sebenarnya menurut UUPA dan PP no 24 Tahun 1997 tidak berhak untuk bertindak sebagai PPAT kecuali di daerah terpencil.

Pada umumnya masyarakat dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli telah membuat akta peralihan hak milik secara tertulis dengan ditandatangani oleh masing-masing pihak beserta para saksi. Sering juga ditemukan akta jual peralihan hak milik yang dibuat dengan menggunakan materai serta dilakukan di hadapan kepala desa. Akan tetapi pelaksanaan peralihan hak milik berdasarkan jual beli yang dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih sangat jarang kita temukan di Kabupaten Sorong.

Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari BPN Kabupaten Sorong bahwa sampai saat ini jumlah orang yang melakukan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang dilakukan di

hadapan PPAT amatlah minim. Jumlah peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang didaftarkan pada tahun 2019 adalah sebanyak 140 dengan luas tanah 715.800 m². Walaupun mereka tidak dapat menyebutkan jumlah pasti peralihan hak milik atas tanah yang terjadi setiap tahun di Kabupaten Sorong namun dari beberapa peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang didaftarkan pada kantor BPN pada umumnya tidak dibuat dengan akta PPAT.

Hal tersebut juga diungkapkan oleh H. Tambaru Dg. Lau, seorang tokoh masyarakat (wawancara tanggal 12 Februari 2019) yang mengatakan bahwa bentuk-bentuk peralihan hak miiik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong masih terpaku cara-cara lama di mana para pihak yang akan melakukan proses peralihan hak milik atas tanah datang menghadap kepala desa dan kemudian melakukan peralihan hak milik tersebut di atas sehelai kerta yang ditandatangani oleh para pihak, kepala desa dan saksi- saksi.

Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa tidak jarang pula ada beberapa orang yang melakukan peralihan hak milik atas tanah yang dibuat dihadapan camat. Peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di hadapan seorang camat biasanya dilakukan oleh orang-orang yang berdomisili di sekitar ibukota kecamatan dengan nilai transaksi yang tinggi. Akan tetapi bagi masyarakat yang berdomisili di daerah pedesaan akta peralihan hak milik atas tanah cukup dilakukan di depan seorang kepala desa.

Dari penelitian penulis dengan daftar pertanyaan kepada orang-orang yang pernah melakukan peralihan hak milik atas tanah dapat diketahui persentasenya seperti dalam tabel di bawah ini.

Tabel 1. Tempat Melakukan Peralihan Hak Milik Atas

No	Jawaban Responden	Jumlah (orang)	Persentase
1	Dilakukan di rumah oleh para pihak dengan menghadirkan saksi	6	20%
2	Di hadapan Kepala Kampung	22	73,3%
3	Di hadapan Camat (PPAT)	2	6,7%
Jumlah Total		30	100%

Dari tabel di atas kita dapat meilhat bahwa pada umumnya masyarakat Kabupaten Sorong atau sekitar 73,3% dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli masih dilakukan dengan cara yang dianut oleh Penduduk Sorong sejak dahulu (adat), sedangkan yang melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sekitar 6,7% dan sekitar 20% yang melakukan peralihan hak milik atas tanah di rumah mereka sendiri dengan cukup dihadiri oleh beberapa orang saksi.

Kenyataan tersebut menunjukkan kepada kita bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong masih lebih dominan dipengaruhi oleh sistem hukum adat yang telah turun temurun berlaku di kehidupan masyarakat Sorong. Kalaupun ada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang sudah sesuai dengan aturan hukum utamanya UUPA dan PP No 24 Tahun 1997 jumlahnya masih relatif sedikit.

Yusran Sirath (Notaris dan PPAT) mengemukakan bahwa kurangnya masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di hadapan PPAT disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pembuatan akta peralihan yang dilakukan oleh PPAT sehingga mereka cenderung untuk mengabaikan aturan itu. Lebih lanjut beliau juga mengemukakan bahwa sebagian masyarakat memeiliki pandangan bahwa peralihan hak milik atas tanah

yang dibuat di hadapan PPAT mengeluarkan biaya yang sangat besar padahal mereka dapat melakukan peralihan hak milik atas tanah tanpa harus mengeluarkan biaya yang banyak.

Selain persoalan di atas, di masyarakat juga dihindangi suatu kengganannya untuk berurusan dengan pemerintah sebab opini yang berkembang di masyarakat bahwa berurusan dengan pemerintah itu membutuhkan waktu yang lama dan urusan yang mereka urus menjadi berbelit-belit. Sehingga dalam hal menyangkut peralihan hak milik atas tanah dianggap tidak perlu melibatkan aparat pemerintahan. Menurut data yang diperoleh penulis dari para responden dapat diketahui bahwa masyarakat lebih memilih peralihan hak milik atas tanah secara tradisional (adat) karena menganggap bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah secara adat tersebut prosesnya lebih cepat dibandingkan jika harus melakukannya di hadapan aparat pemerintahan.

Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli. Dalam pelaksanaan suatu perbuatan hukum yang secara otomatis menimbulkan hak dan kewajiban para pihak akan menimbulkan suatu hubungan timbal balik. Seorang penjual hak milik atas tanah setelah terjadinya peralihan hak milik atas tanah tidak dengan begitu saja telah lepas dari tanggung jawab melainkan masih ada kewajiban yang melekat kepada dirinya sampai memastikan tidak adanya gangguan dari pihak lain kepada pihak pembeli.

Secara umum masyarakat Kabupaten Sorong dalam melakukan suatu peralihan hak milik atas tanah selalu meletakkan suatu tanggung jawab moral. Dasar hukum adat yang diberlakukan dalam menjalin suatu hubungan hukum selalu dilandasi suatu kepercayaan terhadap orang lain. Prinsip yang dianut oleh masyarakat Kabupaten Sorong tersebut telah melekat dengan erat dalam prinsip hidup mereka. Bagi orang yang memiliki prinsip hidup seperti itu maka baginya kepercayaan menjadi unsur dominan dalam menjalin hubungan dengan orang lain, mereka menganggap bahwa hidup tanpa kepercayaan tidak ada artinya sama sekali.

Dalam hubungannya dengan hak dan kewajiban yang timbul dalam peralihan hak milik atas tanah kita bisa melihat hasil survey bahwa peletakan hak dan kewajiban tidak tertuang dalam perjanjian peralihan hak milik. Akan tetapi menjadi hak dan kewajiban tersebut timbul dari kesadaran moral Para pihak dalam perjanjian peralihan hak milik.

Seorang penjual berhak untuk menerima hasil pembayaran hak milik atas tanahnya dan berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli. Penyerahan hak milik tersebut seringkali terjadi secara bervariasi di mana tergantung kepada persetujuan masing-masing pihak. Yang paling sering kita jumpai adalah penyerahan hak milik atas tanah setelah terjadi pembayaran akan tetapi kita juga dapat menemui penyerahan hak milik telah dilakukan sebelum pelunasan harga dari hak milik tersebut.

Seorang pembeli berhak untuk menerima penyerahan hak milik atas tanah yang telah dibelinya dan dia berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati. Dalam penyerahan hak milik tersebut seorang penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas tanah yang telah diperjanjikan secara penuh termasuk segala apa yang ada di atasnya dan apa yang ada di bawah permukaan tanah. Penyerahan hak milik atas tanah tersebut secara penuh memang tidak diperjanjikan sebelumnya akan tetapi sudah menjadi kebiasaan masyarakat.

Hal tersebut di atas sebagai contoh dapat kita lihat pada H. Lahamuddin, salah seorang tokoh masyarakat, yang mengemukakan bahwa pada saat dia menjual sebidang tanah miliknya maka secara otomatis semua benda yang berada di atas tanah tersebut telah juga dijual, seperti pohon dan kekayaan alam lain yang berada di bawah permukaan tanah. Penyerahan secara penuh tersebut walaupun tidak diperjanjikan akan tetapi telah menjadi kebiasaan secara turun temurun bagi masyarakat Kabupaten Sorong.

Bagi seorang pembeli, dia berhak menerima penyerahan hak milik secara penuh tersebut serta memeriksa dengan baik keadaan dari tanah yang telah diperjualbelikan apakah telah sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya, jika kurang maka pembeli dapat menuntut pembatalan jual beli hak atas tanah tersebut. Seorang penjual selain berkewajiban untuk menyerahkan hak miliknya maka diapun berkewajiban untuk menyerahkan hak miliknya maka diapun berkewajiban untuk menjaga serta memberikan jaminan agar pelaksanaan peralihan hak milik tersebut berjalan dengan baik. Apabila ada keberatan dari salah satu pihak terhadap perjanjian peralihan hak milik tersebut maka kewajiban si penjual untuk menyelesaikan masalah tersebut sebelum pelaksanaan peralihan hak milik tersebut benar-benar dilaksanakan.

Seorang pembeli sebelum membeli suatu hak milik atas tanah maka dia berkewajiban untuk memeriksa apakah tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan apakah orang yang akan menjual hak milik atas tanah tersebut benar-benar orang yang berkompeten dan berwenang untuk menjual hak milik atas tanah tersebut. Hal tersebut dilakukan agar nantinya tidak ada tuntutan dari pihak lain yang dapat merugikan pembeli.

Hal-hal yang Dapat membatalkan Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli. Seperti yang telah diuraikan di atas bahwa ciri khas yang menjadi dasar dari peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong adalah kesepakatan yang dibangun atas dasar kepercayaan. Dalam pengaplikasiannya di masyarakat prinsip di atas tidak dapat dilanggar karena akan menimbulkan hukum yang telah mereka sepakati bersama menjadi batal.

Salah satu hal yang dapat membatalkan perjanjian peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong adalah tidak dipenuhinya kewajiban dari salah satu pihak. Kewajiban yang dimaksud adalah kewajiban salah satu pihak terhadap pihak yang lain seperti mengenai pembayaran dan penyerahan hak milik tersebut. Pembayaran harga yang dilakukan oleh seorang pembeli harus sesuai dengan yang telah disepakati. Salah satu hal yang sering kita jumpai dimasyarakat adalah pembayaran yang dilakukan secara berangsur dimana penyerahan hak milik telah dilakukan pada saat pembayarannya muka. Sedangkan pembayaran angsuran selanjutnya inilah yang sering menjadi masalah apabila pihak pembeli melakukan wanprestasi sehingga pihak penjual menuntut pembatalan jual beli dengan penggantian ganti rugi yang telah disepakati.

Menurut Budirman Langga, Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kab.Sorong bahwa pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kabupaten Sorong lebih banyak disebabkan oleh salah satu pihak melakukan wanprestasi sehingga pihak yang lain menuntut pembatalan jual beli tersebut. Lebih lanjut beliau menyatakan bahwa sering juga ditemukan adanya pihak penjual yang gagal menyerahkan hak milik atas tanahnya secara penuh.

Kelalaian penyerahan barang yang dilakukan oleh penjual seperti yang dimaksud di atas dapat disebabkan oleh kelalaian penjual dan dapat pula disebabkan oleh kesalahan teknis. Kesalahan akibat kelalaian dari penjual dapat kita lihat misalnya seorang mengatakan bahwa luas tanah yang akan dijual tersebut adalah satu hektar akan tetapi setelah dilihat ternyata luasnya kurang atau dapat juga karena kesalahan penunjukan lokasi. Dalam hal ini pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jual beli ataukah menuntut pengurangan harga sesuai dengan harga dihitung dari luas yang sebenarnya. Kesalahan tersebut bisa disebabkan oleh kesengajaan dari pihak penjual. Pembatalan jual beli karena faktor kesalahan teknis dapat kita lihat pada terjadinya perbedaan yang disebutkan oleh luas yang tertera dalam sertifikat akibat kesalahan pengukuran dan baru diketahui setelah terjadinya peralihan hak milik atas tanah tersebut. Kesalahan pengukuran ini diketahui setelah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan dan pihak Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang untuk penerbitan sertifikat yang baru. Setelah diketahui telah terjadi kesalahan maka pihak pembeli dapat menuntut pembatalan.

Pada kasus yang pertama di atas pembatalan perjanjian jual beli dilakukan dengan bantuan penegak hukum setelah pihak yang merasa dirugikan melaporkan hal tersebut kepada pihak yang berwajib. Sedangkan dalam kasus yang kedua penyelesaiannya dilakukan secara kekeluargaan karena kesalahan tersebut bukanlah akibat dari kesengajaan dari pihak penjual. Penyelesaian masalah itu dilakukan dengan tuntutan pengembalian sebagian harga yang berbeda atau seorang pembeli tidak melakukan tindakan apa-apa apabila perbedaan luasnya tidak begitu besar.

Di Kabupaten Sorong ada sebuah kasus pada tahun 2017 di mana seseorang membeli sebidang tanah kemudian membangun sebuah rumah di atasnya. Setelah sekian tahun menempati tanah tersebut muncul gugatan dari orang yang mengaku sebagai ahli waris yang sah dari tanah yang ditempatinya maka dari itu dia menuntut ganti rugi tanah tersebut. Mula-mula tuntutan itu diupayakan secara kekeluargaan akan tetapi tidak mendapatkan hasil yang diharapkan. Kemudian orang yang mengaku sebagai ahli waris tanah tersebut melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Sorong. Dari keterangan yang diperoleh melalui bukti dan saksi maka pengadilan memutuskan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penjual dengan pembeli adalah tidak sah dan melawan hukum sebab ternyata orang yang dulu menjual tanah tersebut adalah orang yang tidak memiliki kewenangan untuk menjual tanah yang dimaksud oleh karena itu pengadilan membatalkan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah tersebut.

Contoh kasus di atas merupakan salah satu dari sekian banyak kasus yang terjadi di mana pihak penjual bukanlah orang yang benar-benar berkompeten untuk melakukan jual beli tersebut. Pelaksanaan jual beli yang dilakukan seperti yang telah disebutkan oleh undang-undang harus dilakukan oleh orang-orang yang benar-benar memiliki hak untuk melakukan jual beli. Dalam UUPA secara tegas dinyatakan tentang orang-orang yang berhak untuk menjual dan ada pula orang yang berhak untuk melakukan penjualan akan tetapi karena ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan maka dia tidak dapat melakukan prosedur hukum tersebut contohnya orang yang belum dewasa.

Pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah dapat dilakukan sendiri oleh para pihak yang terlibat secara kekeluargaan dengan melakukan penggantian kerugian dan pengembalian keseluruhan biaya pembelian. Apabila dalam penyelesaian sengketa secara kekeluargaan tersebut sudah tidak ditemukan jalan keluarnya maka para pihak dapat meminta pembatalan jual beli tersebut di pengadilan negeri dengan menyertakan alasan permohonan pembatalan perjanjian jual beli tersebut. Akan tetapi permohonan pembatalan jual beli hak milik atas tanah yang ada di Kabupaten Sorong sangat jarang diputuskan melalui bantuan hakim, mereka lebih senang melakukan pembatalan tersebut melalui jalur kekeluargaan.

Pendaftaran Pelaksanaan Peralihan Hak Milik. Setelah terjadinya peralihan hak milik atas tanah maka pendaftaran peralihan tersebut menjadi kewajiban semua pihak yang terlibat peralihan hak milik tersebut.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah disamping untuk memberikan kepastian hukum juga untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sehingga terselenggaranya tertib administrasi. Lebih lanjut dikatakan Boedi Harsono bahwa rincian tujuan pendaftaran tanah (Boedi Harsono, 1997) Pihak penjual berkewajiban untuk mendampingi pembeli untuk mensertifikatkan peralihan hak milik tersebut. Dari hasil penelitian penulis terhadap para responden dapat kita ketahui jumlah dan prosentase masyarakat yang mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah sebagaimana digambarkan dalam tabel berikut:

Tabel 2. Presentase Peralihan Hak Milik Atas Tanah

No.	Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah	Jumlah (orang)	Presentase
-----	--	----------------	------------

1.	Melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah	20	66,7%
2.	Tidak melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah	10	33,3%
Total		30	100%

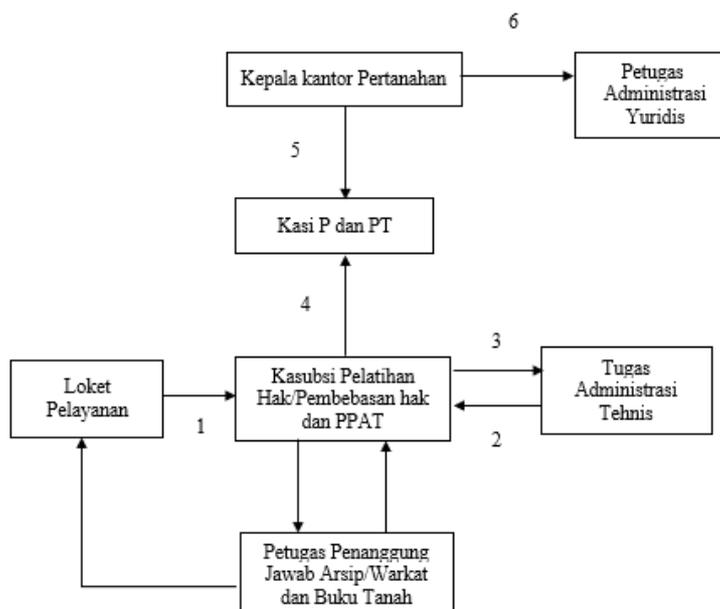
Dari Tabel 4 tersebut diatas kita dapat melihat bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli sudah sangat tinggi. Sebanyak 66,7% responden telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, utamanya dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengharuskan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Akan tetapi pelaksanaan Pasal 37 utamanya ayat 1 tersebut tidaklah benar-benar sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pembuat keputusan. Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut menghendaki bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta PPAT akan tetapi dalam kenyataannya sebagian besar peralihan hak milik atas tanah tersebut tidaklah disertai dengan akta yang dibuat PPAT.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah seperti yang dikemukakan diatas membutuhkan syarat bukti yang kuat. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Takalar kemudian memberikan suatu pertimbangan terhadap bukti-bukti yang diberikan oleh para pihak mengenai hak kepemilikan dan terjadinya peralihan hak milik tersebut. Apabila kadar kebenaran bukti-bukti yang diberikan para pihak tersebut maka dalam pertimbangannya Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sorong dapat mengabulkan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tersebut. Hal itu juga telah sesuai dengan Pasal 37 ayat 2 yang memungkinkan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak milik atas tanah dari PPAT.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan memerlukan waktu sedikitnya 1 minggu sampai diterbitkannya sertifikat peralihan hak milik yang baru (Gambar 1). Pihak kantor pertanahan Kabupaten Sorong menyatakan bahwa dalam memberikan pelayanan kepada warga yang melaporkan peralihan hak selalu mengutamakan profesionalisme oleh karena banyaknya warga yang melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli tanpa memiliki dokumen yang lengkap sehingga pihak Kantor Pertanahan harus memberikan perhatian ekstra pada permasalahan tersebut.

Proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah itu sendiri biasanya dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli tersebut dan disertai oleh dua orang saksi. Mereka melaporkan bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah dengan proses jual beli disertai dengan bukti-bukti yang mereka ajukan. Setelah menerima pendaftaran dari pemohon maka pihak kantor pertanahan kemudian melakukan penelitian tentang keabsahan dari jual beli tersebut. Apabila kadar kebenarannya dianggap cukup maka pihak kantor pertanahan berhak mengeluarkan sertifikat yang baru.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Sorong sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 mengalami peningkatan yang sangat signifikan dimana dalam rentan waktu yang singkat ratusan sertifikat peralihan hak milik atas tanah yang baru telah diterbitkan (Tabel 3).



Gambar 1. Alur pelayanan, pemeliharaan dan pendaftaran hak milik atas tanah serta peralihan hak milik atas tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Sorong (Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, 2019)

Keterangan :

1. Berkas pemohon diterima dan diperiksa pada loket pelayanan beserta registrasi kemudian diteruskan kepada Kasubsi peralihan/pembebasan hak.
2. Kasubsi peralihan hak/pembebasan hak dan PPAT meneliti dan memeriksa permohonan.
3. Petugas administrasi teknis mengerjakan konsep dan pencatatan dalam daftar-daftar isian.
4. Kasubsi meneliti dan memeriksa buku tanah dan sertifikat
5. Kasubsi pengukuran dan pendaftaran tanah memeriksa pencatatan pada sertifikat dan buku tanah.
6. Kepala Kantor Pertanahan meneliti dan memeriksa serta menandatangani sertifikat dan buku tanah.
7. Petugas teknis yuridis mencatat dalam DI 307 DI 208.
8. Petugas penanggung jawab arsip/warkah dan buku tanah mengesahkan buku tanah dan sertifikat. Penyerahan sertifikat dengan tanda tangan 301 kepada pemohon/kuasanya.

Tabel 3. Jumlah Peralihan Hak Milik Atas Tanah 2016-2019

No	Tahun	Jumlah	Luas (m ²)	Presentase (%)
1	2016	112	542.861	18,76
2	2017	200	448.549	33,50
3	2018	145	457.782	24,28
4	2019	140	715.800	23,45
Jumlah		597	2.164.992	76,77

Berdasarkan tabel diatas kita dapat melihat bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Sorong sudah berjalan dengan sangat baik dimana sekitar 597 peralihan hak milik atas tanah yang telah didaftarkan dalam kurun waktu empat tahun. Tingginya tingkat kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah disebabkan oleh karena mereka ingin melindungi hak mereka secara penuh. Perlindungan hak yang dimaksud adalah melakukan suatu antisipasi secara dini terhadap adanya klaim dari pihak lain tentang jual beli tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah pada kantor pertanahan Kabupaten Sorong menurut Budiman Langga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni melakukan pendaftaran terhadap setiap hak milik atas tanah. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa prosedur pendaftarannya sudah benar akan tetapi yang lebih penting adalah bagaimana membuat masyarakat agar bukan hanya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang disesuaikan dengan perundang-undangan akan tetapi prosedur pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah tersebut perlu juga mendapatkan perhatian yang serius.

Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Berdasarkan Jual Beli di Kabupaten Sorong

Faktor Aparat Pemerintah. Proses sosialisasi undang-undang di masyarakat memerlukan keseriusan dari pemerintah dalam hal ini aparatnya. Penerapan undang-undang di masyarakat tidak dapat terlaksana jika aparat pemerintah tidak berpran secara efektif. Penerapan undang-undang tersebut jelas memerlukan tindakan yang profesional dari aparat pemerintah. Proses sosialisasi yang dilakukan dengan penyuluhan kepada masyarakat dianggap belum cukup pemerintah dituntut untuk lebih berperan secara aktif untuk melihat, mencermati dan memahami persoalan masyarakat terutama di bidang pertanahan.

Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional perlu terjun langsung ke lapangan untuk dapat mengetahui permasalahan dan mencari solusi untuk setiap permasalahan masyarakat itu. Penyuluhan yang selama ini dilakukan oleh pihak BPN ternyata kurang berhasil dalam mensosialisasikan produk perundang-undangan. Hal tersebut sebagaimana dinyatakan oleh Kepala Desa Fafi yang mengatakan bahwa selama ini pihak BPN kurang melakukan penyuluhan di lapangan terhadap masyarakat awam sehingga banyak masyarakat dengan tingkat pendidikan sampai menengah tidak mengetahui produk perundang-undangan. Apabila tuntutan untuk melakukan perbuatan hukum di lapangan hukum agraria yang sebenarnya berfungsi terhadap perlindungan hak dan kewajiban.

Hal tersebut diakui oleh pihak BPN Kabupaten Sorong dengan menyatakan bahwa kurangnya penyuluhan yang dilakukan oleh pihak BPN lebih disebabkan oleh faktor non teknis dimana kurangnya anggaran untuk pihak BPN melakukan tugasnya sedangkan wilayah kerja mereka amat luas. Kenyataan tersebut mengakibatkan petugas merasa kesulitan melakukan tugasnya sedangkan biaya untuk melakukan penyuluhan amat besar.

Faktor lain yang mempengaruhi kurang berperannya pihak pemerintah dalam hal ini BPN adalah kurangnya petugas yang dimiliki oleh pihak BPN Sorong. Semua petugas yang ada di BPN telah mempunyai tanggung jawab masing-masing sehingga apabila tugas untuk melakukan penyuluhan dilakukan secara penuh maka pekerjaan yang lain untuk melayani masyarakat akan menjadi terbengkalai.

Dua permasalahan diatas sudah merupakan masalah klasik yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Sorong semenjak dulu. Proses sosialisasi undang-undang yang dilakukan dengan penyuluhan oleh pihak BPN selama ini ternyata tidak membawa hasil yang memuaskan, hal itu diakibatkan oleh kurangnya frekuensi penyuluhan itu sendiri baik secara kuantitas maupun secara kualitas. Pemerintah dalam penyikapi hal ini hendaknya menambah jumlah anggaran untuk mendukung pelaksanaan penyuluhan. Akan tetapi sekali lagi hal itu tidaklah dapat dengan begitu aja menyelesaikan masalah akan tetapi juga dibutuhkan tenaga-tenaga handal untuk melakukan penyuluhan. Pemerintah juga hendaknya melibatkan semua komponen yang dimilikinya dan bukan hanya saling melemparkan tanggung jawab.

Pelibatan semua komponen yang dimiliki oleh pemerintah khususnya pemerintah daerah Kabupaten Sorong seperti pihak BPN dan pemerintah daerah sendiri beserta seluruh jajarannya sampai kepada tingkatan yang paling bawah dapat diharapkan akan memberikan sebuah solusi terhadap

permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat daerah Kabupaten Sorong. Proses sosialisasi tersebut tentu saja sangat perlu untuk ditunjang oleh para tenaga yang handal karena undang-undang yang paling baik sekalipun tanpa ditunjang tenaga penyuluhan hukum yang handal maka hasil yang diperoleh tidak akan seperti yang kita harapkan.

Faktor Masyarakat. Selama ini pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 tahun 1997 di lapangan sangat ditentukan oleh peranaktif dari masyarakat. Hubungan timbal baik dari aparat penegak hukum dan masyarakat dapat memberikan hasil yang terbaik dalam menunjang suksesnya produk hukum yang mengatur masalah pertanahan diaplikasikan di masyarakat. Selama ini kendala yang dihadapi oleh pemerintah daerah Kabupaten Sorong yang merupakan faktor teknis di lapangan lebih kepada sukarnya merubah pola pikir masyarakat.

Pola pikir masyarakat teruama di daerah pedesaan yang terkoptasi lebih cenderung disebabkan oleh rendahnya tingkat pendidikan. Rendahnya pendidikan tentu saja mempengaruhi tingkat pengetahuan terhadap hukum apalagi dituntut untuk sadar hukum. Selama ini, dalam menjalani proses kehidupan, mereka cenderung ingin yang praktis dan menganggap bahwa berurusan dengan pemerintah akan menghabiskan banyak waktu dan daya. Perubahan pola pikir masyarakat tentu saja membutuhkan suatu penanganan yang serius. Oleh karena perubahan pola pikir itu tidak bisa terjadi dengan sendirinya melainkan harus ditunjang dengan usaha keras semua pihak. Pemahaman yang diberikan oleh aparat pemerintah dalam hal ini BPN harus disertai dengan informasi yang berimbang tentang pemahaman peralihan hak milik atas tanah yang sesuai dengan undang-undang.

Selain faktor rendahnya pendidikan dan pengetahuan dari masyarakat faktor lain yang lebih dominan mempengaruhi pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang sesuai dengan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah karena dalam masyarakat telah ada suatu kebiasaan tersendiri dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah. Kebiasaan tersebut telah secara turun temurun hidup dan dianut oleh masyarakat. Kebiasaan itulah yang kita kenal sebagai hukum adat. Hukum adat yang dianut oleh masyarakat sangat menjunjung tinggi rasa percaya terhadap orang lain sehingga dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli mereka menganggap tidak perlu melibatkan pemerintah karena mereka sendiri sudah cukup untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah adalah masyarakat yang tinggal di daerah pedesaan sedangkan masyarakat yang tinggal di daerah perkotaan sudah melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli sesuai dengan prosedur standar undang-undang walaupun belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik.

Salah satu ketimpangan yang penulis dapatkan dilokasi adalah adanya indikasi bahwa pemerintah menjadikan hukum sebagai a tall of sosial engineering dimana hukum sepenunya salah akan tetapi kita perlu mengetahui bahwa masyarakat itu sendiri telah tumbuh dan berkembang dengan suatu sistem tersendiri. Oleh kaena itu penulis melihat perlunya pelibatan masyarakat karena masyarakatlah yang menjadikan undang-undang trsebut dapat diaplikasikan. Tolak ukur sejauh mana keberhasilan yang ditimbulkan oleh suatu produk perundang-undangan adalah dengan melihat sejauh mana masyarakat tunduk dan taat pada produk perundang-undangan yang dibuat tersebut. Jaminan keberhasilan undang-undang tersebut adalah apabila masyarakat berperan serta menyuksekkannya.

Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan tertib hukum pertanahan diharapkan nantinya akan memberikan solusi yang tepat terhadap masalah yang dihadapi dalam pensosialisasian UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 utamanya yang menyangkut masalah peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli. Dalam hal ini yang dibutuhkan adalah sebuah hubungan timbal balik dan kerja sama yang melibatkan semua pihak. Faktor lain yang dianggap turut mmpengaruhi pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong adalah bahwa masyarakat menganggap biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di hadapan seorang PPAT sangatlah besar. Akan tetapi mereka tidak mengetahui jaminan hukum yang diberikan apabila peralihan hak milik atas tanah bila melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengan prosedur.

5. KESIMPULAN

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Sorong belumlah sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku utamanya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Salah satu contohnya adalah pelaksanaan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menuntut pelaksanaan peralihan hak milik dilakukan dengan akta PPAT akan tetapi masyarakat tidak menginginkan hal tersebut atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong. Di Kabupaten Sorong masih terjadi dualisme hukum pertanahan dimana pada satu sisi pemerintah mencoba untuk menerapkan suatu peraturan akan tetapi belum sepenuhnya berjalan dengan sangat baik sedangkan disisi lain pada masyarakat telah hidup suatu aturan dan kebiasaan yang telah mereka jalankan pada secara turun temurun sehingga untuk menjalankan peraturan pemerintah dengan mengabaikan aturan dan kebiasaan mereka adalah sebuah persoalan yang sangat kompleks

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih yang sebesar-besarnya kami haturkan kepada para pemilik tanah, Pemda Kabupaten Sorong, Kantor BPN, dan Kantor Pengadilan serta Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas partisipasi dan kesediaanya terlibat dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Soimin Soedharyo. (2001). Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- [2] Salindeho John. (1994). Manusia, Tanah, Hak dan Hukum. Usaha Nasional, Surabaya.
- [3] Subekti. R. (1990). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan ke-21 PT. Pradya Paramitha, Jakarta.
- [4] Kansil. C.S.T. (1986). Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesiam cetakan VII, Balai Pustaka, Jakarta.
- [5] Tungadi. Tahir (1987). Ketentuan-Ketentuan Umum Hukum Perjanjian, Lephass, Ujung Pandang.
- [6] Pabeta. (1989). Hukum Perdata II. FPIPS IKIP, Ujung Pandang.
- [7] Subekti. R. (1987). Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta.
- [8] Perangin. Efendi. (1986). Hukum Agraria di Indonesia. Suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta.
- [9] Haar. Ter. (1987). Asas-Asar dan Susunan Hukum Adat, terjemahan K.N.G. Soebekti Poepono, PT. Pradya Paramitha, Jakarta.
- [10] Subekti. R. (1996). Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta.
- [11] Parlindungan. A.P. (1994). Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Majum Bandung.
- [12] Badan Pusat Statistik Kab. Sorong. (2002). Kabupaten Sorong dalam Angka Tahun 2022, Kerjasama BPS dan PEMDA Kabupaten Sorong.
- [13] Saragih. Djaren (1984). Masalah-masalah dalam Hukum Pertanahan, Alumni, Bandung.
- [14] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun. (1997). Sinar Grafika, Jakarta.
- [15] Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diterbitkan oleh Proyek Yurispridensi Mahkamah Agung.
- [16] Undang-Undang Pokok Agraria, PT. Pradya Paramita, Jakarta.

- [17] Abdul Kadir Muhammad. (1992). Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya, Jakarta.
- [18] Abdurrahman. (1984). Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria VI. Alumni, Bandung.