

## **KEABSAHAN JUAL BELI TANAH TANPA PEMBARUAN DATA SERTIPIKAT DITINJAU BERDASARKAN SIFAT TERANG DAN TUNAI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 292/PID.B/2020/PN JKT.BRT)**

**Ghazahra Vesti Rana**

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Email: ghazahra.vesti01@ui.ac.id

**Tiurma Mangihut Pitta Allagan**

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Email: tiurma@ui.ac.id

### ***Abstrak***

Penelitian ini menguraikan transaksi peralihan hak atas tanah yang wajib dilakukan secara terang dan tunai sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia bidang tanah yang mendasarkan prinsip jual beli dari hukum adat. Pembahasan berfokus pada keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah ditelaah berdasarkan prinsip terang dan tunainya. Penelitian merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian meninjau berdasarkan prinsip terang dan tunai, transaksi jual beli yang belum disertai dengan pembaruan pada data yuridis serta data fisik dalam sertipikat tanahnya adalah sah. Pada kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Brt, transaksi jual beli pertama dan kedua kalinya atas objek yang sama yakni bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 03/Karet adalah sah karena sudah memenuhi sifat terang dan tunai, biarpun belum disertai pendaftaran tanah untuk pembaruan data dalam sertipikatnya. Dalam hal terjadi sengketa terhadap objek bidang tanah, perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, yakni pihak pembeli kedua biarpun kepemilikan objek bidang tanah tidak sepenuhnya milik dari penjual. Sementara pihak pembeli pertama yang juga belum melakukan pembaruan data dalam sertipikat diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual yang tidak sepenuhnya berhak atas tanah.

***Kata kunci: keabsahan; jual beli tanah; terang dan tunai***

### ***Abstract***

*This research describe the Transfer of Land Rights that should require clear and cash under Indonesian Land Registration that adheres the sell and purchase principle from Customary Law. The discussion focuses on the validity of the sell and purchase transactions based on clear and cash. The research is normative legal research conducted utilizing literature study using secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. The result examines based on the clear and cash, the sell and purchase transactions without physical and juridical data renewal in the land certificate are valid. In the case of Court Decision Number 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Brt, the first and second sell and purchase transactions for the same object, Certificate of Ownership No. 03/Karet are valid because it has fulfilled the clear and cash trait, even without land registration for data renewal in a land certificate. In the event of a dispute over the land plot, legal protection is given to the purchaser in good faith, which is the second buyer even though the ownership of the land plot object is not wholly-owned by the seller. Meanwhile, the first buyer who also has not updated the data in the certificate has the opportunity to file a claim for compensation to the seller who is not fully entitled to the land.*

***Keywords: validity; sell and purchase land; clear and cash.***

## A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi strategis dan menjadi aset bernilai tinggi dalam suatu kehidupan manusia. Berdasarkan fungsinya, tanah dapat mempengaruhi dan dipengaruhi oleh berbagai aspek, baik dari sisi ekonomi, politik, maupun sosial. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tanahpun terus meningkat, namun hal itu tidak sejalan dengan penambahan luas tanah. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tanah adalah dengan bertransaksi tanah.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dirumuskan bahwa perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui transaksi jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.<sup>1</sup> PP No. 24 Tahun 1997 juga mengatur bahwa setiap transaksi yang menyebabkan berpindahnya suatu penguasaan hak atas tanah wajib dibuatkan secara tertulis dan didaftarkan pada lembaga yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.<sup>2</sup> Semakin banyak manusia yang melakukan transaksi, semakin kompleks permasalahan yang ditemukan, sehingga proses peralihan hak atas tanahnya memerlukan perhatian khusus agar tidak menyimpang dari yang seharusnya. Kewajiban pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk mencegah dan menyelesaikan konflik seputar tanah yang pada nyatanya masih sering terjadi dan berakar dari tidak diketahuinya data pemegang hak atas tanah terakhir.

Adapun acuan utama dari keberlakuan peraturan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menganut sistem hukum adat, yakni endapan kesusilaan dan kebenaran yang mendapatkan pengakuan dalam komunitas masyarakat di tempat masyarakat tersebut tinggal. Berkaitan hal tersebut, dalam hukum adat peralihan hak atas tanah melalui jual beli ada yang bersifat sementara dan bersifat selamanya. Jual beli hak atas tanah untuk sementara waktu contohnya adalah jual gadai, yakni perbuatan pemindahan peralihan hak atas tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan pihak penjual berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali. Sedangkan jual beli selamanya atau jual lepas merupakan penyerahan hak tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang, tanpa adanya hak penjual untuk menebus kembali tanah yang telah diserahkan kepada pembeli. Baik transaksi jual gadai maupun jual lepas dilakukan secara terang dan tunai.

Penerapan terang dan tunai hukum adat dalam jual beli hukum tanah nasional dipertegas kembali dengan keluarnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip/1970 yang mengartikan perbuatan jual beli tanah sebagai pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai. Namun, layak diamati apakah suatu transaksi jual beli tanah dapat diakui keabsahannya apabila sudah terpenuhi terang dan tunainya saja atau diperlukan pemenuhan pendaftaran tanah seperti yang diwajibkan PP 24/1997 sebagai upaya pembaruan data keadaan objek tanah. Berkaitan dengan keabsahannya transaksi itu, perlindungan hukum para pihak yang terlibat juga perlu diawasi apabila transaksinya tersebut ternyata diragukan keabsahannya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai keabsahan jual beli tanah tanpa pembaruan data dalam sertipikat tanah yang terjadi pada kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Br. Sengketa dalam putusan tersebut timbul karena pihak pembeli pertama tidak menyelesaikan pembaruan data yang seharusnya tercatat dalam buku tanah Kantor Pertanahan setempat yang nantinya akan dikeluarkan Sertipikat Hak Atas

<sup>1</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 37 ayat (1).

<sup>2</sup>Indonesia, *Peraturan Presiden Badan Pertanahan Nasional*, PP No. 20 Tahun 2015, LN No. 21 Tahun 2015, Pasal 2

Tanah, sementara sertifikat asli tanahnya, yakni Sertifikat Hak Milik No. 03/Karet (SHM No. 03/Karet) dipegang oleh pihak penjual yang tidak memiliki itikad baik terlihat dari tindakannya yang melakukan penjualan atas bidang tanah yang sama tanpa pemberitahuan kepada pihak pembeli pertama. Dengan demikian, didapatkan pokok permasalahan yang akan diuraikan penjabarannya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah tanpa pembaruan data sertifikat tanah ditinjau berdasarkan sifat terang dan tunainya dalam kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt. Brt?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli yang belum memperbarui data sertifikat tanah dalam kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt. Brt?

Dengan demikian, judul penelitian ini adalah “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertifikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt. Brt)

## B. METODE PENELITIAN

Penulisan penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif, yakni penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian kepustakaan ini menekankan pada jenis data sekunder berupa: (a) bahan hukum primer antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maupun peraturan perundang-undangan pertanahan yang terkait; (b) bahan hukum sekunder yakni, beberapa artikel ilmiah, jurnal, penelusuran internet; serta (c) bahan hukum tersier yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia. Adapun metode penelitian yang dipakai merupakan metode kualitatif dengan jenis pendekatan studi kasus yang menekankan pada pemahaman akan suatu masalah yang telah terjadi dalam Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt. Brt dan dikumpulkan informasi dari data-data sekunder untuk diolah, sehingga mendapatkan solusi agar permasalahan yang terungkap dapat terselesaikan.

## C. PEMBAHASAN

### 1. Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertifikat Tanah Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai Dalam Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt. Brt

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) sebagai acuan dasar hukum agraria di Indonesia menganut hukum adat yang mana pelaksanaan terhadap transaksi jual beli tanahnya harus memenuhi sifat terang dan tunai. Mengutip dari Boedi Harsono dalam bukunya ‘Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional’, jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari penjual (pemegang hak) kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan secara terang.<sup>3</sup> Bersifat terang dimaksudkan bahwa jual beli tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan tunai diartikan dari dua perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan, yaitu:

<sup>3</sup>Giovanni Rondonuwu.(2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum* Vol. V/No.4 Juni 2017, hlm. 115.

- (i) pihak penjual memindahkan penguasaan yuridis atas tanahnya kepada pembeli untuk selamalamanya;
- (ii) pihak pembeli membayarkan harga (sebagian atau seluruhnya) kepada penjual.

Pada kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Brt, transaksi jual beli Sertifikat Hak Milik No. 03/Karet (SHM No. 03/Karet) pertama kali dilakukan pada tahun 1991 atas sebagian bidang tanahnya seluas 4.145m<sup>2</sup> dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dan proses pembuatan aktanya dihadiri baik dari pihak pembeli dan penjual. Pihak penjual, yakni AT dan CT sudah melakukan pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya dalam arti penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan memberi kewenangan pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik dibuktikan dengan diberikannya SHM No. 03/Karet asli kepada pembeli sebelum dititipkan kepada Notaris oleh pembeli. Pihak pembeli, yakni PT. PM sudah membayarkan lunas ganti rugi sesuai kesepakatan sebesar Rp620.506.500,- (enam ratus dua puluh juta lima ratus enam ribu lima ratus rupiah) kepada pihak penjual. Maka, terang dan tunai dalam transaksi jual beli objek sengketa sudah terpenuhi.

Kemudian, terjadi transaksi jual beli objek sengketa kedua kalinya dilakukan pada April 2014 yang juga dilakukan dihadapan PPAT, dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli. Pihak pembeli kedua, yakni PT. CGM sudah membayar harga ganti rugi yang telah disepakati, untuk seluruh bidang tanahnya seluas 6.598 m<sup>2</sup> sedangkan pihak penjual sudah menyerahkan SHM No. 03/Karet asli sehingga sertifikat tersebut sudah berada dibawah penguasaan pihak pembeli untuk menaikkan status pembeli menjadi pemilik hak atas tanah. Namun, hal yang disoroti adalah kewenangan menjual tanah tersebut bukanlah hak tunggal dari pihak penjual AT dan ahli waris CT saja, melainkan sebagian haknya merupakan milik PT. PM yang terlebih dahulu melakukan pembelian atas 4.145 m<sup>2</sup> bidang tanah objek sengketa dan tanpa persetujuannya dijual kembali oleh pihak penjual terdahulu, yakni AT dan ahli waris CT.

Lalu, pihak pembeli hanya melakukan pelunasan sebagian harga dari seluruh nominal yang disepakati sebesar Rp50.104.000.000,- (lima puluh milyar seratus empat juta rupiah). Walaupun hanya sebagian harga yang dibayarkan, namun sudah memenuhi unsur tunai dari pihak pembeli karena termasuk sebagai pembayaran yang secara serentak bersamaan dengan pemindahan hak atas tanah, terbukti dari alat bukti cek Bank Mandiri serta asli SHM No.3/Karet yang berada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sedang dalam proses pengajuan peralihan hak atas nama PT. CGM. Apabila harga tanah baru dibayar sebagian dan jual beli itu langsung dibuatkan akta jual beli, maka jual beli itu sah.<sup>4</sup> Sedangkan sisa pembayaran yang belum dilunasi oleh pembeli dianggap sebagai masalah hutang piutang yang tidak mengakibatkan batalnya jual beli tanah.

Konsekuensi hukum dari selesainya jual beli:<sup>5</sup>

1. Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena perbuatan dan pemindahan haknya sudah selesai;
2. Apabila harganya baru dibayarkan sebagian tidak berpengaruh pada pemindahan haknya, karena telah memenuhi syarat tunai (vide, Keputusan MA RI No. 27/K/Sip/1959), sisa harga yang belum dibayar adalah hutang pembeli.

Namun, dalam sistem hukum tanah nasional transaksi jual beli tanah belum berhenti setelah terpenuhinya sifat terang dan tunai. Maksud dari hal tersebut adalah negara menambahkan kewajiban yang patut dilaksanakan oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, yaitu pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sendiri merupakan bentuk

<sup>4</sup>Desvia Winanda. (2020). Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.LBT), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3 No. 2.: 19

<sup>5</sup>Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 124

pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA.<sup>6</sup> Pendaftaran tanah ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Pun yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai kondisi lapangan yakni letak, batas, dan luas bidang tanahnya sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai subjek pemegang hak, status hukum bidang tanahnya, serta hak lain yang membebani tanahnya.

Berdasarkan kasus, waktu dalam transaksi jual beli objek sengketa pertama kali terjadi pada tahun 1991, maka regulasi yang berlaku dalam hal ini mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961), yang dalam Pasal 19 merumuskan bahwa “*Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.*” Adapun akte (akta) yang dimaksud ini merupakan salah satu hasil dari dilakukannya pendaftaran tanah atas tindakan peralihan tanahnya. Pendaftaran tanah itu ditujukan untuk melakukan pembaruan data fisik juga data yuridis karena objek transaksi jual belinya hanya sebagian bidang tanah SHM No. 03/Karet sehingga harus diukur dan ditetapkan kembali mengenai batas-batasnya serta diubahnya kepemilikan sebagian objek SHM dalam bentuk tertulis atas nama PT. PM.

Permohonan yang tepat diajukan saat melakukan pendaftaran tanah adalah pemisahan tanah, hal tersebut dikarenakan objek transaksi jual belinya hanya sebagian bidang tanah SHM No. 03/Karet yang merupakan tanah induk. Sesuai dengan Pasal 32 ayat 1 PP No. 10/1961 yang merumuskan bahwa “*Jika suatu peralihan hak mengakibatkan pemisahan tanah yang bersangkutan, maka buku tanahnya diganti dengan buku-tanah tanah yang lain, sehingga setiap kesatuan tanah terdaftar dalam satu buku-tanah.*” Sehingga nantinya akan dikeluarkan dua sertipikat baru dengan nomor, surat ukur dan buku tanah yang baru masing-masing (1) untuk bidang tanah PT. PM, dan (2) untuk bidang tanah AT dan CT, sebagai pengganti dari sertipikat tanah induk SHM No. 03/Karet.

Sebelum dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah, terlebih dahulu kantor pertanahan dilakukan rangkaian pemeriksaan di lapangan maupun berdasarkan dokumen, salah satunya adalah penyelidikan riwayat bidang tanah dan terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk menetapkan batas-batasnya.<sup>7</sup> Pada kasus, objek sengketa mengalami kendala dalam tahap penetapan batas-batas, yang mana terdapat keberatan dari warga sekitar dan PT. KP yang mengakui memiliki izin prinsip dan izin lokasi. Adapun permasalahan ini seharusnya dapat diselesaikan apabila para pihak sudah melakukan hal sesuai dengan Pasal 3 ayat 5 PP 10/1961 bahwa “*Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.*” Apabila usaha tersebut gagal, maka perselisihan tersebut dapat diselesaikan melalui jalur meja hijau.

Sampai berlakunya PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mencabut PP 10/1961, permasalahan proses pemisahan tanah atau pemecahan bidang tanah belum juga ditindaklanjuti oleh pihak pembeli yang memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pendaftaran akta dan balik nama di Kantor Pertanahan setempat, sehingga belum ada bukti tertulis berupa sertipikat tanah yang menyatakan bahwa terjadi peralihan hak atas sebagian bidang tanah SHM No.03/Karet kepada PT. PM. Pengurusan baru dilanjutkan pada tahun 2015 ke Kantor

<sup>6</sup>Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Pelaksanaan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 2.

<sup>7</sup>Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171, Pasal 3 ayat (2).

Pertanahan Kota Jakarta Pusat yang kemudian ditemukan fakta bahwa terjadi jual-beli atas bidang tanah yang sama yakni tanah induk SHM No. 03/Karet dengan pihak pembeli adalah PT. CGM pada tahun 2014.

Apabila menilik dari terang dan tunai, peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli antara penjual dan pembeli pertama statusnya adalah sah. Didukung oleh pendapat Notaris dan PPAT Fessy Farizqoh Alwi dalam artikel “Ketentuan Hibah Harta Bawaan” yang menerangkan bahwa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) berakibat pada peralihan hak atas tanah, sedangkan pendaftaran tanahnya hanya bersifat administratif.<sup>8</sup> Berdasarkan hal tersebut, diketahui bahwa akta autentik AJB yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenanglah yang memegang peranan penting dalam transaksi peralihan tanahnya, sedangkan sertipikat tanah sebagai akta autentik yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan sebagai hasil pendaftaran tanah memiliki fungsi formil, yang sifatnya hanya melengkapi perbuatan hukum namun tidak menentukan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut.

Namun, kedudukan sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah juga sebagai wujud perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dari pemerintah sebagai pihak ketiga netral.<sup>9</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa penerbitan surat-surat hak (sertipikat tanah) merupakan alat pembuktian yang kuat<sup>10</sup>, dan permohonan pembaruan data atau dikenal dengan “balik nama” tersebut hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT sebagai pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>11</sup> Sehingga akta jual-beli dihadapan PPAT saja belum sempurna sebagai alat pembuktian yang kuat apabila tidak dilakukan pembaruan data atas pemegang hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan yang berwenang.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Belum Memperbarui Data Sertipikat Tanah Dalam Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Brt**

Berkaitan dengan transaksi peralihan hak atas tanah yang tidak diselesaikan dengan pembaruan data dalam sertipikat tanah, maka dipertanyakan kembali mengenai siapa yang berhak atas bidang tanah SHM No. 03/Karet tersebut. Bila melihat berdasarkan penerapan terang dan tunai hukum adat dalam hukum tanah nasional, kedua pembeli berhak atas bidang tanah SHM tersebut karena keduanya sudah memenuhi unsur keabsahan transaksi jual beli tanah. Namun, peningkatan status pembeli menjadi pemilik hak atas tanah yang baru dalam sertipikat tanah penting untuk dilakukan untuk menyempurnakan pembuktian. Sedangkan, kedua pembeli tersebut belum mendapatkan alat pembuktian yang kuat untuk mempertahankan hak atas tanahnya, karena pada dasarnya jaminan kepastian hukum atas bidang tanah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten mengenai kewajiban pembayaran pajak dengan ketentuan yang berlaku. Padahal, seperti yang sudah dijelaskan, sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki individu sebagai wujud perlindungan hukum dari pemerintah. Sehingga, penyelesaian yang tepat untuk dilakukan adalah dengan menelaah kembali selain dari sisi pemenuhan sifat terang dan tunainya untuk dapat mengetahui siapakah yang berhak atas bidang tanah tersebut.

<sup>8</sup>HukumOnline.com, “Ketentuan Hibah Harta Bawaan Kepada Anak”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5e228239dd2a5/ketentuan-hibah-harta-bawaan-kepada-anak/> diakses pada 28 Oktober 2021.

<sup>9</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 68

<sup>10</sup>Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 19 ayat (2).

<sup>11</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, Pasal 37 ayat (1).

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 dirumuskan bahwa:<sup>12</sup>

1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Kemudian dijabarkan mengenai cakupan pembeli beritikad baik merujuk pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:<sup>13</sup>

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yang pada intinya adalah terang dan tunai sesuai PP 24/1997 yang didahului dengan penelitian mengenai status objek jual beli yang menunjukkan hasil bahwa tanah objek jual beli adalah benar milik penjualnya.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan tanah objek jual beli, antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012, dianggap lebih tepat apabila yang berkedudukan sebagai pembeli beritikad baik adalah pembeli terakhir, yakni PT. CGM. Hal tersebut dikarenakan PT. CGM membeli dari penjual yang secara yuridis masih tercatat dalam SHM No. 03/Karet biarpun pada nyatanya tidak lagi sepenuhnya memiliki bidang tanah tersebut. PT. CGM juga melakukan jual beli tanah melalui prosedur sesuai peraturan perundang-undangan yang menerapkan prinsip terang dan tunai, serta SHM bidang tanahnya pun dapat menunjukkan penjual sebagai pemilik yang sah. Penjelasan Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum salah satunya adalah mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Belum dilakukannya pemecahan sertipikat karena kendala pendaftaran peralihan hak oleh pembeli pertama, PT. PM membuat objek bidang tanah SHM tersebut masih tercatat atas nama penjual asal AT dan CT dalam catatan Kantor Pertanahan.

Lebih lanjut, tanah memiliki fungsi sosial seperti yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA. Menurut Husendro, Mantan Penyidik Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM RI) yang dikutip dalam artikel “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya Di Indonesia)” menyatakan bahwa asas fungsi sosial hak atas tanah memiliki dua esensi, yaitu:<sup>14</sup>

1. Kepentingan umum diutamakan diatas kepentingan individu;
2. Setiap orang yang menguasai tanah harus menghormati orang lain, tidak boleh merugikan orang lain dan melantarkannya.

Dipertegas kembali dalam Penjelasan Pasal 6 UUPA bahwa pada dasarnya penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga tanah tersebut bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bermanfaat bagi

<sup>12</sup>Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). *Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia*, Jakarta: Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung. Cet. 5, hlm. 86

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 67.

<sup>14</sup>Triana Rejekiingsih. (2016). “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia),” *Yustisia Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016*, hlm. 314-315

masyarakat dan negara. Dalam kasus, keinginan PT. CGM membeli objek sengketa yang disampaikan oleh makelar tanah cenderung mencerminkan bahwa keadaan sebagian tanah objek sengketa yang sudah dibeli tersebut tidak dikuasai secara fisik dan dimanfaatkan oleh PT. PM sebagai pemilik de facto. Tanah yang tidak dimanfaatkan tidak membawa kemakmuran dan kesejahteraan bagi pemiliknya, yang mana tidak sesuai dengan cita-cita Pasal 33 Undang-Undang Dasar RI 1945 dan juga tidak membawa manfaat bagi masyarakat dan negara dalam artian pemegang hak tidak membayarkan pula pajak bumi bangunan yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah atau memperoleh manfaat dari padanya.

Dengan demikian, dari penjabaran yang didasarkan pada SEMA No. 7 Tahun 2012 maka pemerintah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang belum memperbarui data sertipikat tanah itu kepada pembeli kedua, PT. CGM yang masuk dalam kriteria pembeli beritikad baik, sehingga yang berhak menjadi pemegang Sertipikat Hak Milik No. 03/Karet adalah PT. CGM. Sedangkan pembeli pertama, sebagai pihak yang dirugikan atas penjualan kedua kalinya itu, PT. PM diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ganti rugi melalui jalur meja hijau kepada penjual yang tidak berhak, yakni AT dan ahli waris CT.

#### D. KESIMPULAN

Hukum positif Indonesia dalam bidang tanah menganut jual beli hukum adat yang menerapkan sifat terang dan tunai dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Pada kasus putusan, transaksi jual beli tanah Sertipikat Hak Milik No. 03/Karet pertama dan kedua kalinya tanpa pembaruan data sertipikat tanah bila ditinjau berdasarkan sifat terang dan tunai adalah sah karena keduanya dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dan dilakukan pembayaran harga atas tanahnya bersamaan dengan pemindahan yuridis atas tanahnya. Namun, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah setiap peralihan tanah wajib didaftarkan untuk diperoleh sertipikat tanah sebagai alat pembuktian kuat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat dan tercatat dihadapan negara. Meskipun begitu, tidak dilakukannya pendaftaran tanah untuk pembaruan data dalam sertipikatnya, tidak mengakibatkan batalnya perbuatan hukum transaksi jual beli.

Adapun perlindungan hukum terhadap pembeli yang belum memperbarui datanya dalam sertipikat tanah sebatas diberikan kepada pembeli yang memiliki itikad baik, yakni PT. CGM sebagai pembeli kedua atau terakhir. Sementara PT. PM sebagai pembeli pertama yang juga belum memperbarui datanya dalam sertipikat tanah hanya diberi kesempatan oleh pemerintah untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual yang tidak berhak, dalam hal ini adalah AT dan CT yang sekarang diwakili ahli waris dari CT. Hal tersebut dikarenakan para pihak sudah melakukan jual beli sesuai peraturan perundang-undangan, namun objek sertipikat tanahnya masih tercantum atas nama penjualnya baik dalam sertipikat maupun daftar kantor pertanahan karena pihak pembeli pertama belum menyelesaikan proses pendaftaran tanah. Selain itu, terdapat kecenderungan pihak pertama tidak memanfaatkan tanahnya sesuai peruntukannya yang juga berdampak tidak memberi manfaat bagi masyarakat dan negara, hal tersebut tidak sesuai dengan esensi fungsi sosial tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- AP, Parlindungan. (1999). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Harsono, Boedi.(2016). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. Ke-3. Jakarta: Penerbit Universitas



Trisakti.

Hermit, Herma.(2004). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). *Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia*. Jakarta: Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung.

Lubis, Muhammad Yamin dan Abdur Rahim Lubis.(2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Santoso, Urip.(2010). *Pendaftaran dan Pelaksanaan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji.(2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

### Artikel/Jurnal

Kusmaryanto, Gunarto. “Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang”. *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3 September 2017: 475 – 484.

Rejekiingsih, Triana. “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia).” *Yustisia* Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016: 298-325

Rondonuwu, Giovanni. “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. *Lex Privatum* Vol. V/No.4 Juni 2017:114-121

Winanda, Desvia. “Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.LBT)”, *Jurnal Hukum Adigama* Vol. 3 No. 2 (Desember 2020): 1-24.

### Putusan dan Peraturan Perundang-Undangan

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Brt)

### Sumber Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961. LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

Indonesia. *Peraturan Presiden RI Badan Pertanahan Nasional*. PP No. 20 Tahun 2015, LN No. 21 Tahun 2015.

Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran*

*Tanah*. PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek voor Indonesie]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2017.

#### **Internet**

HukumOnline.com. “Ketentuan Hibah Harta Bawaan Kepada Anak.” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5e228239dd2a5/ketentuan-hibah-harta-bawaan-kepada-anak/> Diakses pada 28 Oktober 2021.