

**AKIBAT HUKUM TERHADAP JUAL-BELI TANAH KAVELING
YANG TIDAK BERIJIN**

Oleh:

Ni Made Trisna Dewi

E-mail: madetrisnadewishmh@gmail.com

Universitas Dwijendra

ABSTRACT

Keywords:

Legal effect,
buying and
selling land

The problem described in this research is about how the settlement efforts to buy and sell land that is not licensed kaveling and how the legal effect on the sale of land purchases that are not licensed. The purpose of writing this paper is to know the settlement of the sale of land purchases of land that is not licensed and can know the legal consequences of buying and selling of land that is not licensed kaveling. The research method used in this thesis is the type of normative research that is by focusing on the rules that apply as well as the literature or books related to the issues discussed. The result of his research is the settlement of the sale and purchase of land that is not licensed from the subject of sale and purchase caused by the unequal fulfillment of rights and obligations of parties in the sale and purchase of land plots, from the object of sale and purchase caused by technical procedures such as the application permit kaveling and splitting certificates that are not executed properly, the settlement efforts are adjusted to each of the obstacles that occur where the barriers of the subject of sale and purchase settled by the fulfillment of the rights and obligations of the parties first in a balanced, while the barriers of the object of sale and purchase is completed by the implementation of procedures the fastest in accordance with the laws and regulations. While the legal consequences for the sale and purchase of land that has no license for the parties who make transactions through binding agreements of land sale and sale will be difficult to publish the proof of ownership of land (certificate) in the process behind the name at the notary / PPAT office where the parties entered into an agreement binding sale and purchase of land. The legal power of the sale and purchase agreement and the power of attorney which follows the agreement depends on the form of the agreement.

ABSTRAK

Kata kunci:

Akibat hukum,

Masalah yang diuraikan dalam penelitian ini yaitu mengenai bagaimanakah upaya penyelesaian terhadap

jual beli tanah

jual beli tanah kaveling yang tidak berijin dan bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin. Tujuan dari penulisan karya tulis ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin dan dapat mengetahui akibat hukum terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu jenis penelitian normatif yaitu dengan menitikberatkan pada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Hasil penelitiannya yaitu upaya penyelesaian terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin yakni dari subjek jual beli yang disebabkan oleh tidak seimbangnya pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam jual beli tanah kaveling, dari objek jual beli yang disebabkan karena adanya prosedur-prosedur teknis seperti permohonan ijin kaveling dan pemecahan sertifikat yang tidak terlaksana dengan baik, upaya penyelesaiannya disesuaikan dengan masing-masing hambatan yang terjadi dimana hambatan dari subjek jual beli diselesaikan dengan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak terlebih dahulu secara seimbang, sedangkan hambatan dari objek jual beli diselesaikan dengan pelaksanaan prosedur teknis yang tercepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan akibat hukum terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak memiliki ijin bagi para pihak yang melakukan transaksi melalui perjanjian pengikatan jual beli tanah akan sulit untuk menerbitkan bukti kepemilikan tanah (sertifikat) dalam proses balik nama pada kantor Notaris/PPAT tempat dimana para pihak melakukan transaksi perjanjian pengikatan jual beli tanah. Kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang mengikuti perjanjian tersebut tergantung pada bentuk perjanjian yang dibuat.

PENDAHULUAN

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merumuskan bahwa kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan. Dalam perkembangannya, pengkavelingan tanah tidak hanya dilaksanakan oleh badan usaha pengembang yang telah memenuhi syarat, akan tetapi juga dilakukan oleh pihak perorangan yang memiliki modal yang cukup untuk itu. Disatu sisi, pengkavelingan tanah oleh pihak perorangan sangat membantu pemerintah dalam hal mempercepat pemerataan pemenuhan kebutuhan penduduk akan

tempat tinggal, akan tetapi terdapat pula masalah-masalah pertanahan yang muncul karena adanya proses pengkaveling oleh pihak perorangan tersebut. Masalah tersebut biasanya diungkapkan oleh pembeli yang merasa dirugikan karena ternyata terdapat ketidaksesuaian antara apa yang dibelinya dari pengkaveling dengan apa yang diterimanya kemudian, baik terkait luas tanah maupun lokasi yang sebelumnya telah dijanjikan oleh pengkaveling. Didalam praktek yang terjadi, untuk menjamin adanya transaksi yang sah, maka pengkaveling akan mengajak calon pembelinya ke Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli (AJB). Akta yang digunakan untuk membuktikan adanya suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut dengan Akta Jual Beli. Akan tetapi dalam hal jual beli tanah Kaveling, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat secara langsung membuat Akta Jual Beli, melainkan dengan kedudukannya sebagai Notaris, membuat perjanjian antara pengkaveling dengan calon pembeli yang disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli yang biasanya juga diikuti dengan kuasa, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa itupun ada yang berupa akta otentik dan ada yang berupa akta dibawah tangan. Akan tetapi, meskipun perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik maupun dibawah tangan, perjanjian tersebut hanya bersifat obligatoir. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli (Badruzaman, M. D., dkk. 2001). Fase ini baru merupakan kesepakatan yang harus diikuti dengan penyerahan. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya dan memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati. Pembeli wajib membayar harga sebagai imbalan ia diberi hak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dalam hal ini, perpindahan hak milik baru terjadi ketika dilakukan penyerahan atas hak milik tersebut yang mana dalam hal jual beli tanah yang merupakan benda tidak bergerak, penyerahan terjadi ketika telah dilakukan proses balik nama dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. (Muhammad, A. (2010)

Dari uraian permasalahan diatas dapat dirumuskan beberapa permasalahannya antara lain: bagaimanakah upaya penyelesaian terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin dan bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin. Tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk mempelajari lebih mendalam tentang upaya penyelesaian terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin dan dapat mengetahui akibat hukum terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin.

Konsep perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa, kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian, demikian pula halnya dalam terjadinya suatu perjanjian pengikatan jual beli. (Widjaja, G. & Muljadi, K. 2003) Hanya saja yang menjadi pertanyaan adalah kapan sesungguhnya kesepakatan itu telah terjadi, pelaksanaan jual beli tanah, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas serta pada umumnya suatu

perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Konsep perlindungan hukum bagi pembeli tanah, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Peraturan Mengenai Jual Beli Tanah Kaveling, menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 1 angka 17 merumuskan bahwa kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan. Berkaitan dengan jual beli tanah kaveling perlu diperhatikan bahwa Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merumuskan bahwa badan hukum yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah, berdasarkan pada peraturan tersebut, pada dasarnya badan usaha pengembang perumahan permukiman dalam melakukan usahanya harus menjual kaveling tanah matang beserta bangunan rumah yang didirikan di atasnya (Harsono, B. 2008)

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini yaitu metode penelitian normatif yaitu dengan menitik beratkan pada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur- literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

Karya tulis yang tersaji dalam artikel ini menggunakan teknik pengolahan dan analisa data secara analisis kualitatif. Bahan hukum yang terkumpul kemudian disajikan dalam bentuk-bentuk tulisan ilmiah secara deskriptif yaitu penyajian dengan menggambarkan secara lengkap tentang aspek-aspek tertentu yang bersangkutan paut dengan masalah yang akan dibahas, kemudian dianalisa untuk mendapat kebenarannya.

PEMBAHASAN

Upaya penyelesaian dari subjek jual beli tanah kaveling yang tidak berijin yaitu dari pihak pengkaveling (penjual), hambatan yang bersumber dari pihak pengkaveling (penjual) biasanya muncul ketika pihak pengkaveling bukan merupakan pemilik tanah yang akan dikavelingnya. Pihak pengkaveling dalam melaksanakan pekerjaannya bukan mengkaveling tanah hak miliknya melainkan mengkaveling tanah milik orang lain yang telah dibelinya akan tetapi tidak dibalik nama keatas nama dirinya sendiri melainkan bertindak berdasarkan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris untuk menjual kepada pembeli setelah tanah tersebut dikaveling. Terkait dengan pembayaran harga tanah kepada pemilik tanah, kebiasaan yang berlaku dilapangan adalah, pihak pengkaveling akan membayar sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga tanah sebagai uang

muka dan pelunasan sisa harga tersebut dilakukan setelah proses pemecahan sertifikat pada kantor Badan Pertanahan Nasional selesai dilakukan. Akan tetapi jika sebelum proses pemecahan selesai pihaknya sebagai pengkaveling telah mampu menjual tanah yang dikaveling dan telah menerima pembayaran dari pembeli, maka pihaknya sesegera mungkin mengalokasikan dana tersebut untuk pelunasan sisa harga tanah kepada pemilik tanah. Pihak Notaris sebagai pejabat saat membuat akta kuasa menjual berusaha untuk melindungi kepentingan semua pihak baik itu pihak pemilik tanah dan pihak pengkaveling sehingga pada saat penandatanganan akta kuasa menjual oleh kedua pihak tersebut, Notaris akan menjelaskan secara rinci kemungkinan-kemungkinan yang terjadi guna menghindari tertundanya pembayaran sisa harga tanah oleh pihak pengkaveling yang berakibat pada tidak dapat dibuatnya Akta Jual Beli. Namun apabila hambatan sebagaimana dimaksud diatas terlanjur terjadi sehingga Akta Jual Beli tetap tidak dapat direalisasikan keadaan tersebut dikembalikan kepada pihak pengkaveling dan pihak pembeli, apakah perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat itu akan dilanjutkan atau dibatalkan dengan syarat yang disepakati oleh para pihak misalnya tentang pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak pengkaveling.

Pihak pembeli sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa hambatan yang timbul dari pihak pembeli berkaitan dengan ketidakmampuan pembeli dalam membayar pajak pembelian atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, utamanya bagi pembeli tanah yang dananya bersumber pada kredit bank. Dalam hal terjadinya hambatan ini, Notaris tidak memungkiri bahwa dalam hal jual beli tanah kaveling, obyek tanah yang dibeli tidak serta merta dapat secara langsung digunakan oleh pihak pembeli sebagai jaminan kredit tambahan untuk peningkatan plafond kredit pada sebuah bank. Bahwa untuk disetujuinya permohonan kredit, tentunya harus terdapat jaminan yang menurut penilaian pihak bank layak untuk dijadikan jaminan. Kelayakan tersebut dinilai baik dari kondisi fisik jaminan dan status kepemilikan jaminan oleh pihak peminjam. Dalam hal tanah kaveling yang sertifikatnya belum terbit atas nama pembeli atau pemohon kredit di bank, tentu bank tidak akan menyetujui pencairan dana kredit. Akan tetapi bank dapat membantu mencairkan kredit meskipun sertifikat belum terbit atas namanya, asalkan proses pemecahan sudah selesai dan terdapat surat keterangan yang dibuat oleh Notaris tempat berkas tersebut diproses yang menerangkan bahwa memang benar pemohon kredit adalah pembeli sebagian dari sebidang tanah yang tengah dalam proses pemecahan yang kemudian dilanjutkan dengan proses jual beli keatas nama pihak pembeli atau pemohon kredit. Berkaitan dengan surat keterangan sebagaimana dimaksud diatas, Notaris akan membuat surat keterangan tersebut dengan istilah *covernote* yang menerangkan mengenai posisi suatu berkas yang sedang diproses melalui kantornya. *Covernote* ini biasanya dikeluarkan untuk membantu para pembeli tanah kaveling yang menggunakan dana yang bersumber dari kredit bank. Sehingga dengan adanya upaya tersebut, hambatan yang bersumber dari pihak pembeli tanah kaveling dapat terselesaikan dan Akta Jual Beli dapat segera dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Upaya penyelesaian dari objek jual beli tanah kaveling yang tidak berijin yaitu peruntukan tanah diluar peruntukan yang diperbolehkan untuk di kaveling adalah untuk menghindari adanya pengkavelingan tanah yang tidak diperbolehkan untuk

dikaveling, pengkaveling harus berhati-hati dalam membeli sebuah lahan yang akan dikaveling karena jika ternyata sertifikat atas tanah tersebut termasuk dalam lahan pertanian dengan KDB 0%, artinya lahan tersebut tidak dapat dikaveling dan tentunya akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari apabila tanah tersebut terlanjur dikaveling dan telah dijual kepada pembeli. Peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam sebuah sertifikat yang menyatakan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dikaveling atau tidak. Sehingga untuk dapat tetap bekerja secara aman, dalam memilih lokasi yang akan dikaveling, pengkaveling harus mengutamakan lokasi-lokasi yang daerah sekitarnya memang telah difungsikan sebagai perumahan. Oleh karena itu, dalam hal ini wewenang sebagai Notaris untuk melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Upaya konkrit yang dilakukan adalah turut mensosialisasikan peraturan perundang-undangan terkait pengkaveling kepada pengkaveling-pengkaveling yang menjadi klien pada kantor Notaris. Sehingga dengan demikian dapat meminimalisir hambatan pembuatan Akta Jual Beli karena tidak diterbitkannya ijin kaveling oleh Dinas Perijinan.

Akibat hukum terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak memiliki ijin bagi para pihak yang melakukan transaksi melalui perjanjian pengikatan jual beli tanah akan sulit untuk menerbitkan bukti kepemilikan tanah (sertifikat) dalam proses balik nama pada kantor Notaris / PPAT tempat dimana para pihak melakukan transaksi perjanjian pengikatan jual beli tanah. Suatu bentuk penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Sebagai suatu penemuan hukum tentunya perjanjian pengikatan jual beli ini belum diatur dalam peraturan perundang-undangan utamanya peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah, oleh karena itu, untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang digunakan dalam prakteknya perlu dibahas apakah perjanjian pengikatan jual beli yang digunakan dalam jual beli tanah kaveling yang tidak berijin tersebut tunduk atau tidak pada peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan hukum perjanjian dan hukum tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah proses peralihan hak antara pihak penjual dengan pihak pembeli dengan prinsip terang dan tunai, terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.

Definisi mengenai akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merumuskan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Diuraikan dari rumusan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat untuk disebut sebagai suatu akta otentik adalah sebagai berikut:

- 1) Akta harus dibuat "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Memperhatikan rumusan pasal tersebut, maka diketahui bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh pegawai yang berwenang dimana yang dimaksud pegawai yang berwenang dalam hal perjanjian pengikatan jual beli ini adalah Notaris. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang merumuskan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini. Selanjutnya pada pasal 15 ayat (1) dirumuskan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan atau kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Berdasarkan pada uraian tersebut terlihat bahwa apabila suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling yang tidak berijin dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini Notaris), maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sebuah akta otentik.

Sedangkan apabila suatu perjanjian pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum, maka perjanjian pengikatan jual beli menjadi akta dibawah tangan, dan selanjutnya mengenai akta dibawah tangan diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merumuskan bahwa :

1. Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.
2. Penanda tangan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggung dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.
3. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.
4. Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut diketahui bahwa tujuan dari pasal tersebut adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada pihak ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan dengan

menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang. Berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat bukan oleh atau dihadapan Notaris atau dalam bentuk akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik memiliki nilai pembuktian yang sempurna. (Adjie, H. 2009) Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Dengan demikian berarti apabila akta dibawah tangan digunakan sebagai alat bukti, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Akan tetapi perlu diingat bahwa baik alat bukti akta otentik maupun dibawah tangan keduanya harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak. Berdasarkan pada uraian diatas dapat disimpulkan bahwa mengenai akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling yang tidak berijin hak atas tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah kaveling yang dibuat oleh Notaris adalah sangat kuat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna, sedangkan untuk perjanjian pengikatan jual beli tanah kaveling yang tidak berijin yang dibuat tidak dihadapan notaris, maka akan menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani.

Perjanjian pengikatan jual beli ini dapat disebut sebagai suatu penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris demi terlaksananya kepentingan para pihak dalam jual beli tanah. Hal ini senada dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, dimana menurut beliau disamping seorang hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum. Pembentukan hukum oleh hakim atau aparat hukum lainnya yang ditugaskan untuk menerapkan peraturan hukum umum pada peristiwa hukum konkrit. Lebih lanjut dikatakan bahwa penerapan hukum adalah konkritisasi atau

individualisasi peraturan hukum (das sollen) yang bersifat umum dengan mengingat akan peristiwa konkrit tertentu. (Arwan, F. M. (2009)

Transaksi jual beli tanah hak milik baru akan berpindah kepada pembeli setelah dilakukan penyerahan secara yuridis (balik nama sertifikat) dari penjual kepada pembeli. Terkait dengan penyerahan secara yuridis ini, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merumuskan bahwa:

1. 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut diketahui bahwa akta yang digunakan untuk membuktikan adanya suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut dengan Akta Jual Beli. Akan tetapi dalam hal jual beli tanah kaveling, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat secara langsung membuat Akta Jual Beli, melainkan dengan kedudukannya sebagai Notaris, membuat perjanjian antara pengkaveling dengan calon pembeli yang disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji yang mengandung ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi untuk dapat dibuatnya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini berarti setelah seluruh janji dan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli itu terpenuhi, maka para pihak wajib datang kembali dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENUTUP

Upaya penyelesaian terhadap jual beli tanah kaveling yang tidak berijin yakni yang pertama dari subjek jual beli yang disebabkan oleh tidak seimbangnya pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam jual beli tanah kaveling dan yang kedua dari objek jual beli yang disebabkan karena adanya prosedur-prosedur teknis seperti permohonan ijin kaveling dan pemecahan sertifikat yang tidak terlaksana dengan baik dalam proses pengkavelingan. Untuk upaya penyelesaiannya disesuaikan dengan masing-masing hambatan yang terjadi dimana hambatan yang bersumber dari subjek jual beli diselesaikan dengan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak terlebih dahulu secara seimbang, sedangkan hambatan yang bersumber dari objek jual beli diselesaikan dengan pelaksanaan prosedur teknis yang tercepat dan sesuai dengan peraturan

AKIBAT HUKUM TERHADAP JUAL-BELI TANAH KAVELING YANG TIDAK BERIJIN.....(Trisna Dewi; 67-76)

perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Disarankan kepada para pihak dalam jual beli tanah kaveling baik pemilik tanah, pengkaveling maupun pembeli hendaknya melaksanakan setiap hak dan kewajibannya berdasarkan pada itikad baik agar tidak menimbulkan kendala yang dapat menghambat proses pembuatan Akta Jual Beli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, H. (2009). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Arwan, F. M. (2009). *Hakim dan Keadilan Masyarakat*. Yogyakarta: Liberty.
- Badruzaman, M. D., dkk. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Nasional Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, U. (2013). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Widjaja, G. & Muljadi, K. (2003). *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Peraturan

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.