

TESIS

ANALISIS TERHADAP PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KOTA PALOPO

Oleh :

FAISAL

Nomor Induk MHK 4512012



**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVESITAS BOSOWA MAKASSAR**

2016

TESIS

ANALISIS TERHADAP PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KOTA PALOPO

Disusun dan Diajukan oleh:

FAISAL
NOMOR INDUK MHK4512012

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian
Tesis pada Tanggal 27 September 2015
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Dr. Baso Madiong, SH., MH

Ketua

Zulkifli Makkawaru, SH., MH

Anggota

Direktur PPs Universitas "45"

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Dr. Ir. Murshal Manaf, MP

Dr. Baso Madiong, SH., MH

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT dalam salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW berikut keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya atas terselesainya penulis tesis ini.

Terdorong keinginan untuk mengetahui kegiatan-kegiatan yang ada dibidang hukum pertanahan khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dari perjanjian jual beli tanah di Kota Palopo apabila ditinjau dari aspek hukum tanah nasional dan kepastian hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) serta pertanggung jawaban institusi pemerintah yang menerbitkan sertifikat tanah, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah. Selain hal tersebut penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai upaya untuk menyelesaikan Program Studi Magister ilmu hukum dan guna mencapai gelar S2 pada Program Pascasarjana Universitas "45" Makassar.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Baso Madiung, SH., MH selaku ketua pembimbing dan Bapak Zulkifli Makkawaru, SH., MH sebagai anggota pembimbing.
2. Anggota tim review proposal dan tim penguji tesis yang meluangkan waktunya untuk menilai kelayakan proposal dan menguji tesis dalam rangka menyelesaikan studi di Magister Ilmu Hukum Universitas "45"
3. Ibu Indriani Pustikawati, selaku Kasubsi peralihahan Hak Atas pada Kantor Pertanahan kota Palopo dan Ibu Ida Mahwati selaku Notaris di kota Palopo yang telah banyak membantu dalam rangka pengumpulan data dan informasi
4. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Ilmu hukum Pascasarjana Universitas "45"

5. Rekan-rekan mahasiswa Magister ilmu hukum program Pascasarjana Universitas “45” Makassar angkatan tahun 2012 terima kasih atas persahabatannya.
6. Orang tuaku dan kakak-kakakku, serta keluarga besarku atas segala bantuan dan doanya.
7. Isteriku Isnawati dan anakku Fanizah, Fadhillah dan Fathan tercinta atas kasih sayangnya yang tulus dan dukungannya.

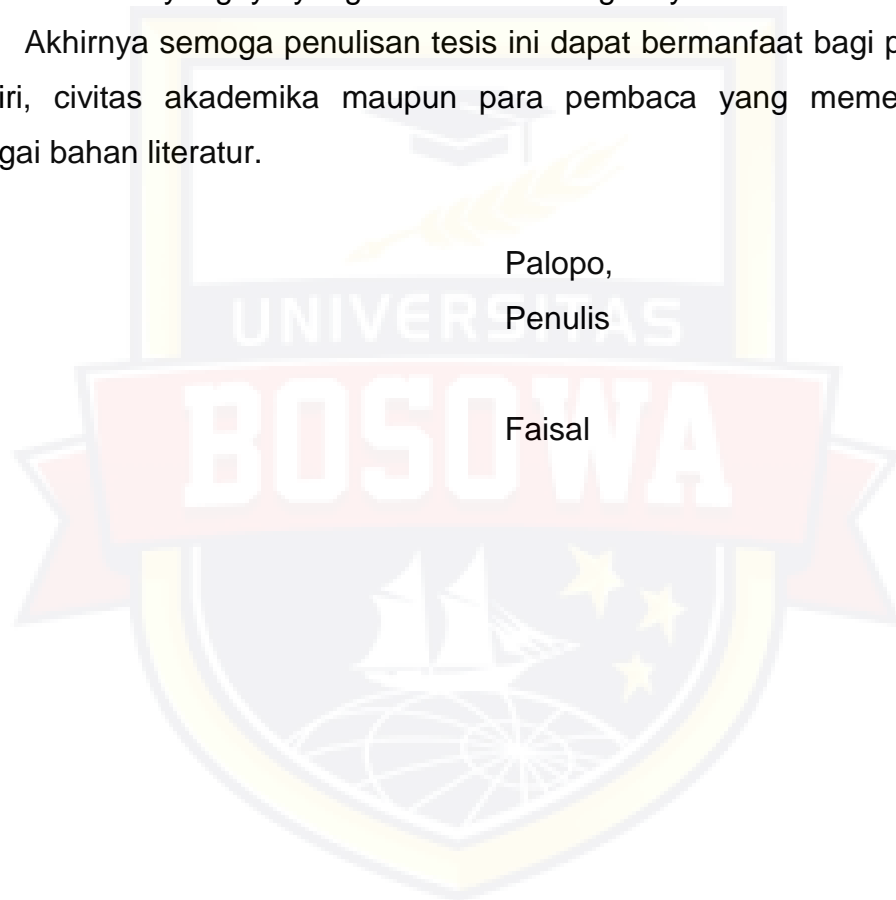
Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Palopo,

2015

Penulis

Faisal



ABSTRAK

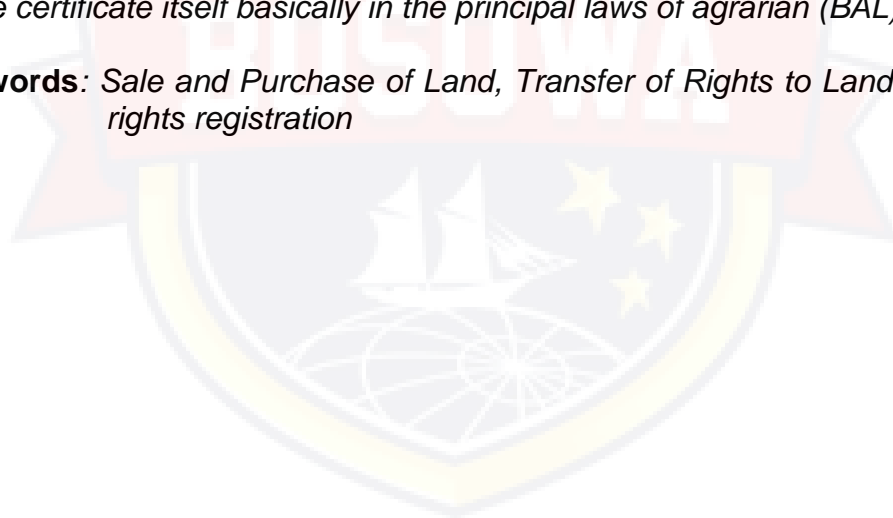
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dilakukannya yang diperoleh dapat menjamin kepastian hukum menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 perjanjian jual beli hak atas tanah harus dapat didaftarkan pada kantor pertanahan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normative dan sosiologis empiris (socio legal research) dengan menggunakan pendekatan pengaturan hukum dan penerapan hukum dalam konteks realitasnya di masyarakat. Kemudian dibantu dengan bahan-bahan hukum yang akan diuraikan, dideskripsikan dan dianalisis keterkaitan satu sama lain. Peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah merupakan hanya perikatan para pihak dan ahli warisnya, pada dasarnya mendapatkan perlindungan hukum secara materil untuk menguasai objeknya. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada kantor pertanahan untuk dicatat pada buku tanah dan disertifikatkan hak yang bersangkutan karena dengan adanya sertifikat hak atas tanah dari hasil peralihan hak atas tanah merupakan pengakuan dari Negara dimana fungsi dari sertifikat itu sendiri dasarnya dalam undang-undang pokok agraria (UUPA)

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, pendaftaran Hak atas tanah

ABSTRACT

This study aims to identify and analyze legal certainty transitional land rights for the sale and purchase made by Deed Official Land made its existence obtained can WARRANTIES legal certainty pursuant to Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 a purchase agreement of land rights harua registrable the land office, if proven by deed made by the official land deed. This type of research is a kind of normative legal research and empirical sociological (socio legal research) using the approach of legal arrangements and the application of the law in the context of the reality in the community. Then assisted with legal materials will be described, dideskripsikan and analyzed in relation to one another. Tana transitional rights for the sale and purchase as evidenced by a deed of sale made by the official land deed is the only engagement of the parties and their heirs, basically get the legal protection material to master object. To obtain proof of a stronger and wider southwest proof transfer of rights registered at the land office to be recorded in the land book and certified relevant right because with the land title certificates from the transfer of rights to land is a recognition of the State in which the function of the certificate itself basically in the principal laws of agrarian (BAL)

Keywords: *Sale and Purchase of Land, Transfer of Rights to Land, Land rights registration*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING	ii
DAFTAR ISI.....	iii
 BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	8
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	15
D. Sistematika Penulisan.....	15
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Perjanjian	17
B. Tinjauan tentang Akta	33
C. Tinjauan tentang perjanjian pengikatan Jual beli	36
D. Peralihan Hak Atas Tanah.....	39
E. Pendaftaran Tanah.....	50
F. Kerangka pikir	63
G. Defenisi Operasional.....	64
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian.....	66
B. Tipe Penelitian	66
C. Jenis dan Sumber data	66
D. Populasi dan sampel.....	66

E. Teknik pengumpulan data.....	67
F. Tehnik Analisia data	67

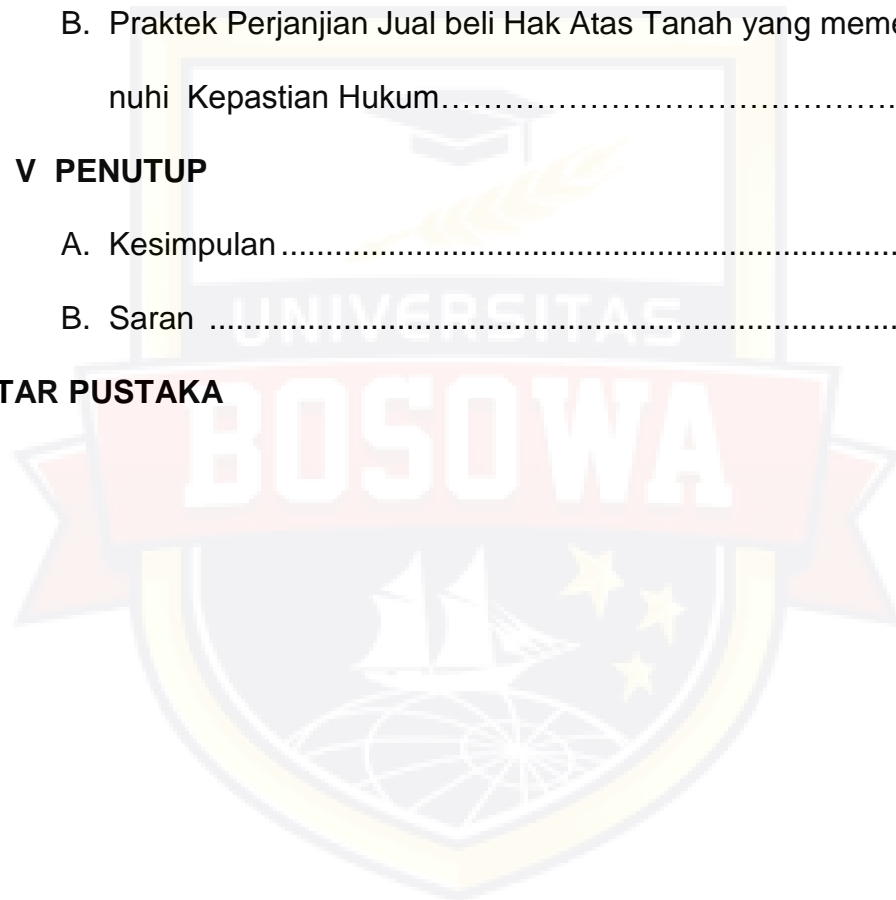
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Penerapan Asas kepastian Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Palopo.....	68
B. Praktek Perjanjian Jual beli Hak Atas Tanah yang memenuhi Kepastian Hukum.....	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu¹. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja².

Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selain pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, seperti Pejabat Lelang. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun³.

Pentingnya pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk

mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁴. Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) Pasal 3 antara lain :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Selanjutnya berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pada ketentuan di atas dan sejalan dengan tujuan diadakannya pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya. Keberadaan PPAT seperti di atas juga dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan: "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan". Pejabat lain yang dimaksud adalah Pejabat Lelang yang bertugas untuk membuat kutipan risalah lelang. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) menentukan terdapat tiga macam PPAT yaitu :

- a. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- b. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.
- c. Berkewarganegaraan Indonesia;
- d. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh) tahun;

- e. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- f. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- g. Sehat jasmani dan rohani;
- h. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- i. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT berkaitan dengan kompetensi PPAT dalam pelaksanaan tugas yang membutuhkan ketelitian dan kecermatan di dalam menuangkan maksud para pihak dalam suatu akta yang nantinya dipergunakan untuk melanjutkan ke proses pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum⁵.

Perbuatan hukum dimaksud adalah ;

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah,
- d. Pemasukan dalam Perusahaan (inbreng),
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik,

- g. Pemberian Hak Tanggungan,
- h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai peralihan maupun pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Akta PPAT harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Perintah atau keharusan pendaftaran tanah juga berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Mengenai hak milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah lengkap berbicara, yaitu:

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Peralihan hak tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak

kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Saat ini masih ada ditemukan masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah peralihan hak jual belinya. Setelah orang dari pihak kedua (selaku pembeli) telah meninggal, Para ahli waris dari pihak kedua ini tidak segera melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam waktu sudah cukup lama setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang pihak pertama (selaku penjual) belum beralih kepada pihak kedua (orang tuanya). Padahal pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli sangat penting. Hal ini disebabkan bahwa tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat.

Sertifikat ini merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah. Dengan demikian maka dapat dilihat beberapa hal yang menyebabkan tidak dilakukannya pendaftaran, antara lain:

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli melalui PPAT, sehingga tidak melakukan pendaftaran pada kantor pertanahan. Hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi tentang peralihan hak atas tanah karena jual beli kepada masyarakat, persangkaan dari pihak penjual telah dirugikan karena penundaan penjualan tanahnya dan penundaan keinginannya untuk mendapatkan uang dan di pihak pembeli tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya
- b. Kurangnya dana atau biaya yang dimiliki masyarakat untuk membiayai segala pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Hal ini disebabkan karena biaya yang

diperlukan terlalu tinggi untuk melakukan pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli pada kantor pertanahan.

Padahal salah satu tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Dalam penyusunan peraturan perundang-undangan baik oleh Legislatif maupun Eksekutif pada kenyataannya memerlukan waktu yang lama, sehingga pada saat peraturan perundang-undangan itu dinyatakan berlaku maka hal-hal atau keadaan yang hendak diatur oleh peraturan tersebut sudah berubah. Selain itu kekaburan norma dapat terjadi karena hal-hal atau keadaan yang terjadi telah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan namun tidak jelas atau bahkan tidak lengkap.

Akibat yang ditimbulkan dengan adanya kekaburan norma terhadap hal-hal atau keadaan yang telah atau belum diatur itu dapat terjadi ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) atau ketidakpastian peraturan perundang-undangan di masyarakat yang lebih jauh lagi akan berakibat pada kekacauan hukum (*rechtsverwarring*), dalam arti bahwa selama tidak diatur berarti boleh, selama belum ada tata cara yang jelas dan diatur berarti bukan tidak boleh. Hal inilah yang menyebabkan kebingungan (kekacauan) dalam masyarakat mengenai aturan apa yang harus dipakai atau diterapkan. Dalam masyarakat menjadi tidak ada kepastian aturan yang diterapkan untuk mengatur hal-hal atau keadaan yang terjadi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah ;

1. Bagaimanakah penerapan asas kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah di kota Palopo ?
2. Bagaimanakah praktek perjanjian jual beli tanah yang dapat memenuhi kepastian hukum di kota Palopo ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah ;

1. Untuk mengetahui dan memahami penerapan asas kepastian hukum dalam perjanjian jual beli di kota palopo;
2. Untuk memahami dan mengetahui praktek perjanjian jual beli di kota Palopo

Manfaat ingin dicapai dari penelitian ini adalah

1. Secara Teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama yang berkaitan tentang perjanjian pengikatan jual beli.
2. Secara Praktis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap masyarakat tentang kedudukan serta akibat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli hak atas tanah.
3. Bagi para akademisi semoga penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sehingga kedudukan dan aturan hukumnya menjadi lebih jelas dan tegas.

D. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan, bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan

BAB II, Tinjauan Pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang akta, tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, Kerangka Pikir dan Defenisi Operasional

BAB III, Metode Penelitian, yang akan memaparkan metode yang menjadi landasan penelitian, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik penentuan sampel, Jenis dan Sumber Data.

BAB IV, Hasil penelitian dan pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian penerapan asas kepastian hukum dalam perjanjian

jual beli tanah di kota Palopo,praktek perjanjian jual beli yang dapat memenuhi kepastian hukum di kota palopo.

BAB V Penutup, dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari masalah-masalah yang dirumuskan dalam penelitian, setelah mengambil kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran-saran yang membangun demi kesempurnaan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu⁷. Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu⁸. Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum⁹.

Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih¹⁰.

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik

secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi : untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal¹¹.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap.

Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Untuk lebih jelasnya berikut sedikit penjelasan tentang keempat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikat diri

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu

harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidaksepakat maka tidak ada perjanjian. Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (dwang), bunsur kekeliruan (dwaling), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undangundang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undangundang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila

paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah¹².

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdas sehingga orang menjadi tertipu. Dan apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)¹³. yang berbunyi : penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), hanya diterangkan tentang mereka/pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPer yang berbunyi : setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Di dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. orang-orang yang belum dewasa;

Menurut Pasal 330 KUHPerdata menyatakan bahwa, orang Yang Belum Dewasa yaitu mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata tersebut dapat disimpulkan bahwa dewasa adalah;

- a. Mereka yang telah genap berumur 21 tahun
 - b. Mereka yang telah menikah, tetapi belum berumur 21 tahun
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

Orang yang yang ditaruh di bawah pengampuan, menurut hukum dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada pengawasan seorang pengampun. Kedudukannya sama dengan anak yang belum dewasa. Kalau orang dengan seorang anak dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah dipengampuan harus diwakili oleh pengampun atau kuratornya. (Subekti, 1989:18)

Mereka yang dianggap orang-orang yang ditaruh dipengampuan atau curatele, yaitu:

- a. Gila (Sakit Jiwa)
 - b. Dungu
 - c. Mata gelap
 - d. Pemboros
 - e. Lemah akal
3. Orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu, maksud ketentuan diatas yaitu

sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 108 KUHPerdata, bahwa seorang istri sekalipun ia menikah dengan pisah harta, tidak dapat memberikan sesuatu, menggadaikan, menjualkan, mengasingkan maupun menerima sesuatu baik secara cuma-cuma maupun atas beban, kecuali atas izin dari suami. Tetapi ketentuan ini berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 4 agustus 1963 dinyatakan sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. I Tahun 1974, di mana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masingmasing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu objek tertentu;

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kita Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab yang halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Misalnya :

seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) : "Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

3. Unsur-unsur perjanjian

yang terdapat di dalam suatu perjanjian dapat kita Kelompokkan sebagai berikut:

a. Unsur "Essensilia"

Unsur Essensilia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian atau unsur yang mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tak mungkin ada. Sebab yang halal merupakan essensilia untuk adanya perjanjian. Misalnya: dalam perjanjian jual beli, harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak merupakan unsur essensilianya.

b. Unsur "Naturalia"

Unsur Naturalia' adalah suatu unsur perjanjian yang diatur oleh undang- undang , tetapi oleh para pihak dapat diabaikan atau diganti Misalnya :dalam perjanjian jual beli para pihak dapat mencantumkan klausula yang isinya menyimpang dari Pasal 1476 KUHPerdata, rnengenai

kewajiban penjual. Di sini para pihak sepakat menetapkan bahwa biaya pengiriman barang (obyek) ditanggung oleh pembeli seluruhnya.

c. Unsur "Accidentalialia" (J. Satnio, 2001:57)

Unsur accidentalialia adalah suatu unsur perjanjian yang ditambah oleh para pihak dan Undang-Undang tak sempat mengatur tentang tersebut. Misalnya : para pihak sepakat untuk menetapkan, bahwa mengenai perjanjian ini, mereka telah memilih tempat tinggal hukum yang umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo.

4. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas mengenai perjanjian. Asas-asas tersebut adalah :

a. Asas Konsensualisme;

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan¹⁴.

Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti. Sehubungan dengan kata sepakat, maka dalam ilmu hukum ditemukan tiga teori kata sepakat yaitu¹⁵ ;

1. Teori Kehendak (*Willstheorie*)

Menurut teori ini maka pada hakekatnya yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah

kehendak. Suatu penerapan konsekuen dari teori ini adalah bahwa kalau terjadi perbedaan atau pertentangan antara pernyataan dan kehendaknya maka tidak terjadi perjanjian. Maka teori ini akan menghadapi kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataannya.

2. Teori Pernyataan (*ultingstheorie*)

Menurut teori ini dinyatakan bahwa apa yang dinyatakan oleh seseorang dapat dipegang sebagai suatu perjanjian. Jadi tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai dengan kehendaknya ataukah tidak. Karena itu, dengan pernyataan dari seseorang, maka telah ada suatu konsensus. Teori ini merupakan kebalikan dari teori kehendak.

3. Teori Kepercayaan (*Vertrauwenstheorie*)

Teori ini merupakan perbaikan kedua dan kedua teori tersebut di atas. Tidak setiap keterangan atau pernyataan yang menyebabkan terjadinya perjanjian, tetapi hanyalah keterangan atau pernyataan yang menimbulkan kepercayaan bahwa hal itu memang sungguh-sungguh dikendaki. Ketiga teori mempunyai keuntungan dan kerugiannya. Ketiga-tiganya tanpa koreksi tidak dapat begitu saja diterapkan secara konsekuen dalam masyarakat..

Dengan tetap mempertahankan teori kehendak dicoba untuk mengatasi keberatan-keberatannya.

- a. dengan menganggap tidak terjadi perjanjian apabila pernyataannya tidak sesuai dengan kehendak, tetapi pihak lawan berhak atas ganti rugi karena la dapat atau boleh mengharapkan terjadinya perjanjian.

- b. pada dasarnya orang berpegangan pada asas ajaran kehendak, tetapi tidak diterapkan secara ketat, yaitu dengan menganggap kehendak itu ada dalam hal-hal khusus,
- c. dengan melihat pada kontrak baku. Di satu pihak pada kontrak baku itu terdapat pernyataan pernyataan yang tidak dikehendaki oleh salah satu pihak, tetapi di pihak lain sangat diperlukan untuk berperannya kehidupan bersama. Bahwa hal itu menimbulkan hubungan hukum, tetapi tidak mempunyai sifat sebagai perjanjian. Jadi merupakan hubungan hukum sui generis, bukan perjanjian. Keberatan terhadap pandangan ini, bahwa dalam kebanyakan hal ada persesuaian kehendak meskipun hanya mengenai hal-hal yang pokok saja.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak¹⁶, adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS¹⁷ menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapapun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;

Sedangkan Abdulkadir Muhammad berpendapat, kebebasan berkontrak dibatasi dalam¹⁸

1. Tidak dilarang oleh undang-undang;
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
3. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

c. *Asas Pacta Sunt Servada*¹⁹

Asas Pacta Sunt Servada berkaitan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

5. Lahirnya Perjanjian

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, azas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata²⁰, dan perjanjian-

perjanjian "formal" atau perjanjian-perjanjian riil, itu adalah pengecualian. Perjanjian formal contohnya adalah perjanjian "perdamaian" yang menurut Pasal 1851 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka tidak sah).

Sedangkan untuk perjanjian riil adalah misalnya perjanjian "Pinjam pakai" yang menurut Pasal 1740 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi objeknya atau perjanjian "Penitipan" yang menurut Pasal 1694 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan.

Selain kesepakatan untuk lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian²¹. Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran.

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada azas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah

maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang, kita terpaksa berpijak pada pernyataan - pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

6. Berakhirnya Suatu Perjanjian.

Dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang disebutkan “perikatan-perikatan hapus :

a. Karena Pembayaran

Pembayaran merupakan bentuk pelunasan dan suatu perjanjian, atau perjanjian berakhir dengan adanya pembayaran sejumlah uang, atau penyerahan benda. Dengan dilakukannya pembayaran, pada umumnya perikatan/perjanjian menjadi hapus akan tetapi ada kalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kreditur semula.

Pembayaran dalam hal ini harus dilakukan oleh si berpiutang (kreditur) atau kepada seorang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh Hakim atau undang-undang untuk menerima pembayaran bagi si berpiutang.

b. Karena Penawaran Pembayaran diikuti oleh Penyimpanan atau Penitipan Barang

Ini merupakan salah satu cara jika si berpiutang tidak ingin dibayar secara tunai terhadap piutang yang dimilikinya. Dengan sistem ini barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan kepada si berpiutang. Selanjutnya penawaran tersebut harus dilakukan secara resmi, misalnya dilakukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Maksudnya adalah agar si berpiutang dianggap telah dibayar secara sah atau siberutang telah membayar secara sah.

Supaya pembayaran itu sah maka diperlukan untuk memenuhi syarat-syarat sebagai berikut²² ;

1. Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya;
 2. Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar.
 3. Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan.
 4. Waktu yang telah ditetapkan tiba (jatuh tempoh);
 5. Syarat yang mana hutang dibuat telah dipenuhi;
 6. Penawaran pembayaran dilakukan di tempat yang telah ditetapkan atau tempat yang telah disetujui
 7. Penawaran pembayaran dilakukan oleh Notaris atau juru sita disertai oleh 2 orang saksi.
- c. Karena pembaharuan Utang

Pembaharuan hutang, adalah suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula, maksudnya bahwa pembaharuan hutang ini terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang baru, debitur lama dengan debitur baru atau kreditur lama dengan kreditur baru. Pembaharuan utang ada tiga macam yaitu :

1. Pembaharuan hutang yang obyektif, yaitu mengganti atau merubah isi dari pada perikatan. Penggantian perikatan ini terjadi jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain.
2. Pembaharuan hutang yang subyektif pasif, yaitu mengubah sebab dari pada perikatan. Misal nva ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.
3. Pembaharuan hutang yang subyektif aktif, yaitu selalu merupakan persetujuan segitiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru.

d. Karena Perjumpaan Utang

Perjumpaan utang ada, apabila utang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan ini utang piutang lama berakhir. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan yaitu :

1. Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitas yang sama;
2. Hutang itu harus sudah dapat ditagih;
3. Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

Dalam Pasal 1425 KUHPerdara diterangkan, "Jika kedua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut, dihapuskan.

e. Karena Percampuran Utang

Menurut Pasal 1436 KUHPerdara percampuran hutang terjadi apabila kedudukan seorang yang berpiutang (kreditur) dan orang yang berhutang (debitur) itu menjadi satu, maka menurut hukum terjadilah percampuran hutang. Dengan adanya percampuran itu, maka segala hutang piutang tersebut dihapuskan. Misal nya : si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin, maka dapat terjadi percampuran diantara mereka.

f. Karena Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum dimana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur. Pembebasan hutang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir.

Pasal 1439 KUHPerdara menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala hutang-hutangnya si berhutang. Dengan adanya suatu pembebasan maka hal ini tidak dapat dipindah alihkan kepada hak milik.

g. Karena Musnahnya Barang yang Terhutang

Bila obyek yang diperjanjikan adalah merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir.

Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misal : terlambat), maka iapun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang, sama meskipun sudah berada ditangan kreditur.

h. Karena Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

Menurut Subekti meskipun disebutkan batal dan pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan²³. Sesuai dengan ketentuan pasal 1446 KUHPerdara bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian didepan hakim;
2. Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu²⁴.

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan di atas undang-undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, yang mana penjelasan ini tercantum dalam pasal 1454 KUHPerdara, sedangkan untuk pembatalan

sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada "Penerimaan baik- dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

i. Karena berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal dalam Pasal 1265 KUHPerdara adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu, kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Dengan demikian apabila peristiwa itu benar-benar terjadi, maka si berhutang wajib mengembalikan apa yang diterimanya.

j. Karena Lewat Waktu atau Kadaluarsa

Lewat waktu atau kadaluarsa dalam Pasal 1946 KUHPerdara diartikan sebagai suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai lewatnya waktu untuk dapat dikatakan kadaluarsa, dapat dilihat pada Pasal 1967 KUHPerdara yang menerangkan sebagai berikut, segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun.

B. Tinjauan tentang Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut "acte/akta" dan dalam Bahasa Inggris disebut "act/deed", pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

1. Pengertian Akta

- a. Perbuatan (*handeling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas, dan
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu (Victor M Situmorang)²⁵.

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan²⁶. A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat²⁷. Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian²⁸.

2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

- a. Akta Otentik

1. Pengertian akta otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ 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”.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta

ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

2. Syarat –syarat akta otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- a. Akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPerdato.

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan

adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta (Victor M. Situmorang)²⁹.

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain 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. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *Legalisasi da Waarmedking*.

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan

jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga²⁹.Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian

pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas³⁰.

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono³¹ yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam

perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas³¹.

D. Peralihan Hak atas Tanah

1. Pengertian dan Sebab-Sebab Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dan pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena:

a. Kewarisan tanpa wasiat

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli warisnya, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dan warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya. b.

b. Pemindahan Hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa:

1. jual-beli,
2. tukar-menukar,
3. hibah,
4. pemberian menurut adat,
5. pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" dan
6. hibah-wasiat atau "*legaat*". (Boedi Harsono ,2000: 329-330)

Pasal 26 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960):

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah
- b. 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 dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2. Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli

UUPA sebagai landasan hukum pengaturan tentang hukum pertanahan di Indonesia tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli hak atas tanah (jual beli tanah). Dalam Konsiderans dan Penjelasan Umum UUPA menyebutkan : "Hukum Agraria Indonesia berdasarkan Hukum Adat", artinya dalam pembangunan hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama, yaitu memakai sistem dan asas-asas hukum adat.

Pengertian jual beli tanah seyogyanya menggunakan pengertian hukum adat, yaitu perbuatan hukum yang merupakan penyerahan hak atas tanah (penyerahan tanah

untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sifat jual beli yang tunai/ kontan, artinya harga tanah dianggap selalu dibayar penuh/lunas. Jual-beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT dipenuhi syarat “terang”. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli yaitu tunai, terang dan riil harus dipenuhi.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Demikian dinyatakan dalam Pasal 23, 32, dan 38. Karena administrasi yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai sifat terbuka untuk umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku-buku haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya tetapi pihak ketiga pun

dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru. (Boedi Harsono, 2000:331)

3. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli

Prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dihadiri oleh pihak penjual atau kuasanya, pihak pembeli atau kuasanya, dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .sebelum jual beli dilakukan, harus mengecek terlebih dahulu sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Setelah diadakan pengecekan oleh kantor Pertanahan apabila datanya sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan kemudian kantor pertanahan membuat catatan dalam lembar halaman peralihan bahwa telah diadakan pengecekan, bahwa datanya sesuai dengan yang ada di kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tanah yang bersangkutan yang ditanda tangani oleh para pihak (penjual-pembeli) dan saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, dibuat dalam rangkap dua. Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana letak tanah yang bersangkutan berada, dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Dalam jual beli tanah ada 2 (dua) hal yang perlu diperhatikan,yaitu:

a. Subyek

Subyek yaitu penjual dan pembeli. Siapa yang bertindak sebagai penjual dan siapa yang bertindak sebagai pembeli. Dalam hal ini ada beberapa pertanyaan yang harus diperoleh jawabannya secara jelas tentang subyek jual beli tanah tersebut, yaitu :

1. Apakah penjual berhak menjual yang menjadi obyek jual beli. Hal yang perlu diperhatikan dengan jelas ialah bahwa calon penjual memang berhak menjual tanah itu. Siapa yang berhak menjual suatu bidang tanah, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah
2. Apakah penjual atau pembeli berwenang melakukan tindakan jual beli. Kita tahu seseorang berhak atas tanah, tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya, kalau tidak dipenuhi syarat tertentu. Misalnya tanah adalah milik seorang anak berumur 12 tahun dan dalam sertipikat tercatat atas nama anak tersebut. Anak tersebut tidak berwenang melakukan jual beli. Jika jual beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, sekalipun penjual adalah berhak atas tanah tersebut atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan.
3. Apakah penjual boleh menjual. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah. Juga orang itu berwenang melakukan penjualan tetapi ia tidak atau belum boleh menjual tanah tersebut. Misalnya Tuan X mempunyai harta pribadi sebidang tanah yang ternyata sedang dalam perkara di pengadilan atau ada orang yang menggugat haknya Tuan X tersebut. Maka meskipun Tuan X berhak dan berwenang menjual tanah itu tetapi belum boleh menjual tanah itu sebab masih terlibat dalam perkara di pengadilan.
4. Apakah penjual atau pembeli bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa. Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri ataupun melalui kuasa

identitasnya harus jelas. Bila penjual-pembeli adalah perorangan maka identitasnya:

- a. Nama,
- b. Kewarganegaraan,
- c. Pekerjaan,
- d. Tempat tinggal.

Bila penjual-pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya:

- a. Nama,
- b. Bentuk hukum (PT, Yayasan, Perusahaan Negara, dan lain-lain),
- c. Kedudukan,
- d. Pengurus-pengurusnya.

Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/anggaran dasarnya. Dalam hal penjual - pembeli bertindak selaku kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Syarat-syaratnya;

- a. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual,
- b. Bentuk kuasa harus tertulis,
- c. Minimal dilegalisasi oleh notaris/panitera di pengadilan negeri,
- d. Atau dengan kuasa otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

5. Apakah pembeli boleh membeli. Setelah jual beli tentu saja tanah hak menjadi hak pembeli. Persoalannya ialah apakah pembeli boleh menjadi subyek (pemegang) hak atas tanah yang dibeli. Suatu Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah, berarti

Perseroan Terbatas itu tidak boleh membeli tanah yang berstatus hak milik.

b. Subyek

Subyek yaitu penjual dan pembeli. Siapa yang bertindak sebagai penjual dan siapa yang bertindak sebagai pembeli. Dalam hal ini ada beberapa pertanyaan yang harus diperoleh jawabannya secara jelas tentang subyek jual beli tanah tersebut, yaitu :

1. Apakah penjual berhak menjual yang menjadi obyek jual beli. Hal yang perlu diperhatikan dengan jelas ialah bahwa calon penjual memang berhak menjual tanah itu. Siapa yang berhak menjual suatu bidang tanah, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah
2. Apakah penjual atau pembeli berwenang melakukan tindakan jual beli. Kita tahu seseorang berhak atas tanah, tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya, kalau tidak dipenuhi syarat tertentu. Misalnya tanah adalah milik seorang anak berumur 12 tahun dan dalam sertifikat tercatat atas nama anak tersebut. Anak tersebut tidak berwenang melakukan jual beli. Jika jual beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, sekalipun penjual adalah berhak atas tanah tersebut atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan.
3. Apakah penjual boleh menjual. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah. Juga orang itu berwenang melakukan penjualan tetapi ia tidak atau belum boleh menjual tanah tersebut. Misalnya Tuan X mempunyai harta pribadi sebidang tanah yang ternyata sedang dalam perkara di pengadilan atau ada orang

yang rnenggugat haknya Tuan X tersebut. Maka meskipun Tuan X berhak dan berwenang menjual tanah itu tetapi belum boleh menjual tanah itu sebab masih terlibat dalam perkara di pengadilan.

4. Apakah penjual atau pembeli bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa. Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri ataupun melalui kuasa identitasnya harus jelas. Bila penjual-pernbeli adalah perorangan maka idetitasnya:

- a. Nama,
- b. Kewarganegaraan,
- c. Pekerjaan,
- d. Tempat tinggal. Bila penjual-pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya:
 - e. Nama,
 - f. Bentuk hukum (PT, Yayasan, Perusahaan Negara, dan lain-lain),
 - g. Kedudukan,
 - h. Pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/anggaran dasarnya. Dalam hal penjual - pembeli bertindak selaku kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Syarat-syaratnya :
 - i. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual,
 - j. Bentuk kuasa harus tertulis,

k. Minimal dilegalisasi oleh notaris/panitera pengadilan negeri,

l. Atau dengan kuasa otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

5. Apakah pembeli boleh membeli. Setelah jual beli tentu saja tanah hak menjadi hak pembeli. Persoalannya ialah apakah pembeli boleh menjadi subyek (pemegang) hak atas tanah yang dibeli. Suatu Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah, berarti Perseroan Terbatas itu tidak boleh membeli tanah yang berstatus hak miik.

c. Obyek

Obyek jual beli yaitu hak atas tanahnya, meliputi:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai
5. Hak atas Satuan Rumah Susun.

Yang harus diperhatikan mengenai obyek adalah:

a. Letak tanahnya

Letak tanahnya berada di mana, dalam hal ini terletak di desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, propinsi. Hal ini terkait dengan siapa yang berhak membuat akta jual belinya, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mana yang berhak membuat akta jual belinya; dan siapa saksi-saksinya. Khususnya untuk tanah yang belum bersertifikat maka saksinya adalah Kepala Desa dan Pamong Desa di mana letak tanah yang bersangkutan berada.

b. Luas dan batasnya

Mengenai batas-batas tanah sebelah utara, timur, selatan dan barat serta luasnya berapa; khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat; karena biasa terjadi setelah dilakukan pengukuran ternyata luasnya tidak sesuai.

c. Jenis tanahnya

Yang dimaksud di sini adalah tanah pekarangan, tegalan atau sawah, dan apakah di atas tanah tersebut ada benda-benda atau tanaman yang ada di atasnya Hal ini berkaitan dengan asas pemisahan horizontal, yaitu apakah tanah yang diperjual-belikan tersebut beserta benda-benda yang ada di atasnya atau sekedar tanahnya saja.

d. Haknya

Apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai: karena ada status hak atas tanah yang tidak dapat di perjual belikan antara lain hak pakai selama dipergunakan, hak milik atas tanah wakaf.

e. Alat buktinya

Apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum, apabila sudah bersertifikat disebutkan hak atas tanah bersangkutan, misalnya; Hak Milik, Nomor, Desa / Kelurahan. Apabila belum ada sertifikatnya ciri-ciri adatnya, misalnya bekas milik adat, nomor persil, ketitir dan lain-lain. Untuk tanah yang belum bersertifikat harus disaksikan oleh dua orang saksi, yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa kelurahan letak bidang tanah yang bersangkutan. Sedangkan untuk tanah yang sudah bersertifikat tidak diharuskan kedua saksi dimaksud

di atas. Saksi-saksi dapat diambil orang-orang lain yang dikehendakinya, dapat juga pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan.

E. Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yang merupakan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan;

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indoensia menurut ketentuan yang yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah tersebut meliputi:
 1. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
 2. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 3. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Tujuan dari, pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberi sertifikat sebagai tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terbuka untuk umum. ini sesuai dengan azas pendaftaran tanah yang terbuka untuk umum.

Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan dengan terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi di bidang Pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2. Asas – asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas ;

- a. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan,
- b. Asas aman; untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah,
- c. Asas terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh para pihak yang memerlukan,
- d. Asas mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka; bahwa setiap orang / pihak-pihak Yang berkepentingan untuk mengetahui atau memperoleh keterangan yang diperlukan berkaitan dengan data pendaftaran tanah yang ada.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi;

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik atas satuan rumah susun

e. Hak Tanggungan

f. Tanah Negara

Hak, Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, kuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah;

- a. Turun temurun , artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris,
- b. Terkuat, Artinya bahwa Hak Milik atas tersebut yang paling kuat di antara hak-hak lain atas tanah,
- c. Terpenuh, Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan,
- d. Dapat beralih dan dialihkan,
- e. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan,
- f. Jangka waktu tidak terbatas.

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 dan Pasal 33 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 Ha dengan ketentuan bila luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Usaha lebih lanjut diatur dalam Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Dengan demikian maka sifat-sifat dan Hak Guna Usaha adalah;

- a. Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah Negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan,
- b. Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun,
- c. Luas minimum 5 Hektare jika luasnya lebih dan 25 Hektare harus mempergunakan teknik perusahaan yang baik,
- d. Dapat beralih dan dialihkan,
- e. Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 dan 39 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan lebih lanjut diatur dalam Pasal 21 - 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Dengan demikian maka sifat-sifat dan Hak Guna Bangunan adalah:
 - a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, eq. tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik,
 - b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi,
 - c. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain,
 - d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

memberikannya atau perjanjian pengolahan tanah dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini. Hak Pakai lebih lanjut diatur dalam Pasal 39-58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Dengan demikian maka sifat-sifat dan Hak Pakai adalah:

- a. Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian yang meliputi tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik,
- b. Dapat diberikan oleh
- c. Pemerintah maupun oleh si pemilik tanah,
- d. Dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu,
- e. Dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun,
- f. Hanya dapat dialihkan kepada pihak lain sepanjang dapat ijin pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik,
- g. Tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan,
- h. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan. Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah Negara dengan maksud di samping untuk dipergunakan sendiri oleh pemegang juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga kepada si pemegang hak diberikan wewenang untuk;
 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut,

2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya,
3. Menyerahkan bagian-bagian dan tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai,
4. Sedang pemberian hak atas bagian-bagian tanah tetap dilakukan oleh pejabat berwenang,
5. Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan / atau wajib tahunan (Pasal 5 dan 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965).

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Pengelolaan adalah:

- a. Hak penguasaan atas tanah Negara,
- b. Untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang dan sebagian atas tanah tersebut dibebankan kepada pihak ketiga sesuatu hak,
- c. Kepada si pemegang hak diberikan beberapa wewenang termasuk dapat menerima uang pemasukan dan / atau wajib tahunan
- d. Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah dimaksud kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bebas dari hak tanggungan,
- e. Apabila sebagian dan hak pengelolaan itu diberikan dengan hak milik kepada pihak ketiga, maka dengan sendirinya hak milik tersebut menjadi lepas dan hak pengelolaan dan / atau hapus, sejak hak milik tersebut didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten/Kota setempat.

4. Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Menurut Boed Harsono (2000:76) sistem pendaftaran tanah memperlakukan ;

1. Apa yang didaftar;

2. Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya;
3. Bentuk tanda bukti haknya. (Boedi Harsono, 2000:77).

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ada 2 sistem yang dipakai, yaitu ;

1. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem ini, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem ini PPT bersikap pasif. Setelah dibubuhi tanda pendaftaran diserahkan kepada pemegang haknya yang baru sebagai tanda bukti haknya. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) disimpan salinannya yang terbuka untuk umum. Untuk pembeli selaku pemegang haknya yang baru dan kreditur selaku pemegang *hypothek* dibuatkan proses aktanya, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya (Penerapannya dalam pasal 224 RIB). Contoh Negara yang menggunakan sistem ini adalah Belanda dan wilayah Hindia Belanda bagi pendaftaran hak-hak barat. Tiap terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan "*title search*", yaitu meneliti akta-akta sebelumnya, yang bisa memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan ahli.

2. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Title*)

Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus melakukan *title search* terlebih dahulu. *Torrens* pernah menjabat *Registrar General of Deeds di Adelaide (South Australia)*

pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai pejabat tertinggi pendaftaran tanah itu Torrens menciptakan sistem “*registration of title*”, yang kemudian dikenal dengan Sistem Torrens.

Dalam sistem ini setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan di kemudian hari juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, akta merupakan sumber datanya.

Untuk sistem pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar Isian (DI), yang dalam bahasa Inggris disebut register. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut buku tanah. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan.

Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dalam

sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif.

Dalam sistem ini buku Tanah disimpan di Kantor Pertanahan dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan *register (certificate of title)*. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah system pendaftaran hak (*Registratior of titles*) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat bukit tanda hak yang didaftar. (Boedi harsono, 2000:77).

Hal ini bisa dilihat di Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun:1997:

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan rnebukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan. dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Perattiran Pemerintah ini

Dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat hak atas

tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (Pasal 13). Semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dan sertifikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dan buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

Menurut Boedi Harsono (2000:78) sistem publikasi pendaftaran tanah mempermasalahkan:

1. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan?
2. Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di Kantor PPT atau yang tercantum dalam surat bukti tanda hak yang diterbitkan atau didaftarkan oleh PPT, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar ?
(Boed H sono,2000.80)

Pada garis besarnya dikenal 2 sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu:

a. Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga ada register

atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dari sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang hak yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*title by registration*”, “*the register is everything*). (Boedi Harsono, 2008:80)

Dengan menggunakan sistem ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang yang beritikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dan orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, yaitu apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Data yang dimuat dalam register mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem ini bukan pendaftaran yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli melainkan sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dan pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru. Dalam

sistem ini berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia punyai sendiri. (Boedi Harsono,2000:81 -82).

akan data yang disajikan tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Jadi biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu menghadapi kemungkinan gugatan dan orang yang dapat membuktikan dialah pemegang hak yang sebenarnya. Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi yang negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampel penyajian data fisik. dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat

haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. (Boedi Harsono, 2000:477-478).

F. Kerangka Pikir

Penilaian ini mengambil isu ini sebagai isu utamanya dalam kaitannya dalam perjanjian jual beli tanah di Kota Palopo dengan menguji dua variabel independen (x) dan satu variabel dependen (y). variabel tersebut dan indikatornya diuraikan sebagai berikut:

1. Variabel Independen (x_1); y Penerapan asas kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah. Indikatornya: a) Pengaturan hukum; b) Akibat hukum.
2. Variabel independen (x_2) :Praktek perjanjian jual beli tanah yang berkepastian hukum, indikatornya a) keterlibatan PPAT, b) Pendaftaran peralihan hak.
3. Variabel dependen (y), terwujudnya asas kepastian hukum dalam setiap praktik jual beli tanah di Kota Palopo.

Bagan Kerangka Pikir



G. Defenisi Operasional

1. Kepastian hukum adalah merupakan salah satu tujuan hukum yang memberikan suatu jaminan atas kepemilikan tanah baik sebelum di jual maupun sesudah di jual.
2. Penerapan Kepastian Hukum adalah setiap keberadaan suatu tindakan Perjanjian Jual Beli tanah yang dapat memberikan jaminan hukum atas para pihak.
3. Perjanjian Jual Beli tanah adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli terhadap objek tanah.
4. Penerapan asas Kepastian hukum dalam Perjanjian Jual Beli tanah adalah setiap Perjanjian Jual Beli tanah harus sesuai

dengan aturan hukum yang berlaku sehingga akibat hukum bagi para pihak yang dapat memiliki kepastian hukum.

5. Pengaturan hukum adalah landasan hukum para pihak melakukan perjanjian jual beli tanah.
6. Akibat hukum adalah konskuensi dan proses perjanjian jual beli tanah yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah.
7. Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah adalah cara para penjual dan pembeli melakukan Perjanjian Jual Beli tanah yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan adanya peralihan hak.
8. Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah keharusan pejabat pembuat akta tanah turut serta dalam proses perjanjian jual beli tanah.
9. Pendaftaran Peralihan Hak adalah proses yang dilakukan pembeli untuk menerbitkan sertifikat baru.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Palopo Sulawesi Selatan. Lokasi penelitian dipilih dengan pertimbangan bahwa permasalahan penelitian ini relevan dengan lokasi penelitian.

B. Tipe penelitian

Tipe penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan sosiologis/empiris (Soekanto, 1986:53). Tipe penelitian ini sering disebut penelitian *Socio legal research* yaitu suatu penelitian yang tertuju pada pengaturan hukum dan penerapan hukum dalam konteks realitasnya di masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian yaitu pendekatan yuridis, filosofis, sosiologis.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini yakni data primer dan data sekunder (Soekanto, 1990:14). Data primer ini menggunakan teknik wawancara (*Interview Guide*) terhadap responden, sedang data sekunder dengan melakukan studi dokumen atau arsip-arsip resmi di Kantor-Kantor PPAT dan BPN Kota Palopo.

D. Populasi dan Sampel

Populasi penelitian ini yaitu warga yang dijadikan responden oleh penulis warga masyarakat Kota Palopo yang pernah melakukan praktik jual beli tanah melalui PPAT. Teknik penentuan Sampel dan populasi penelitian ini ditetapkan dengan cara *purposive sampling* (Soekanto, 1986:196). Jumlah keseluruhan sampel dari kalangan PPAT, BPN dan warga masyarakat kota Palopo sebanyak 7 orang yang terdiri dari:

1. 5 orang warga masyarakat kota Palopo, diantaranya 1 orang yang mendaftarkan peralihan haknya di kantor Pertanahan dan

- 4 orang lainnya tidak mendaftarkan peralihannya haknya di kantor Pertanahan hanya sebatas akta jual beli dipegang,
2. 1 orang PPAT di Kota Palopo.
 3. 1 orang pejabat dari BPN Kota Palopo.

E. Tehnik Pengumpulan Data

Data primer ini dikumpulkan secara langsung dari responden baik yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif dengan menggunakan teknik wawancara (*Inteiview Guide*), sedang data sekunder dikumpulkan dengan melakukan studi dokumen, serta dengan teknik wawancara secara mendalam (*Indepth interview*) dengan Warga Masyarakat, PPAT dan BPN Kota Palopo. untuk memperkuat akurasi data maka diadakan pula pengamatan secara mendalam terhadap proses pembuatan Akta Jual Beli tanah di hadapan PPAT di Kota Palopo.

F. Tehnik Analisa Data

Data yang telah diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan menggunakan landasan teori. Baik data yang bersumber pada data primer maupun data sekunder dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif. Data kualitatif yaitu memaparkan, menjelaskan dengan berpedoman pada norma-norma hukum yang ada. Di samping itu menjelaskan kondisi realitas penerapan asas kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah di Kota Palopo (*sosio-yuridis*).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Palopo

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati .

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Selanjutnya menurut Ida Mahwati Selaku PPAT di kota Palopo (wawancara Tanggal 17 Juli 2015) bahwa *“dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).*

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan” hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Untuk melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai seorang Notaris, haruslah dapat mempertanggung jawabkan setiap tindakan ataupun perbuatan yang dilakukan, hal tersebut bukan saja dilaksanakan untuk menjaga nama baiknya tetapi juga menjaga kehormatan dan nama baik dari lembaga kenotariatan sebagai wadah dari para Notaris-Notaris di seluruh Indonesia. Dengan demikian dalam membuat akta otentik dari jual beli hak atas tanah Notaris (PPAT Umum) haruslah penuh dengan ketelitian dengan kehati-hatian dengan memberikan keabsahan ataupun keontetikan dari akta dibuatnya maupun pada dirinya sendiri yang dapat dikenakan sanksi akibat perbuatannya tersebut.

Di dalam memberikan kepastian kepentingan masyarakat untuk memberikan dan mewujudkan asas penerapan kepastian hukum hasil dari akta otentik peralihan hak tersebut merupakan sebagai bukti alas hak yang dapat didaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan

khususnya di kota Palopo baik itu kegiatan balik nama maupun kegiatan pendaftaran pertama kali (PP No. 24 tahun 1997) dan hasil wawancara tanggal 9 juli Menurut Indriani Pustikawati Kasubsi Sertifikasi Tanah pada BPN Kota Palopo) menyatakan bahwa ;

“Jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan”

Pernyataan tersebut di atas bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertama kali, untuk pendaftaran tanah pertama kali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dari akta otentik menjadi sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang terkuat.

Tapi kenyataannya Saat ini masih ada ditemukan masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah peralihan hak jual belinya. Dari 5 orang masyarakat yang ditemui oleh penulis, 4 orang diantaranya yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya ini disebabkan yang menjadi alasan masyarakat, antara lain;

1. Karena pendaftaran tanah hanya merupakan intervensi untuk tertib pembayaran pajak;
2. Karena selain untuk membayar biaya pendaftaran tanah juga dibebankan untuk membayar BPHTB pembelian di atas dari 60 juta rupiah;
3. Selain dari biaya-biaya tersebut di atas masih ada biaya yang lain seperti izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) dan IPPH
4. Karena kenyataannya masih banyak tanah yang sudah memiliki serifikat hak atas tanah masih juga bersengketa di pengadilan

di pihak yang kalah tidak ada pembayaran ganti rugi pemegang sertifikat dari negara

Dari semua alasan-alasan masyarakat merupakan pemegang sertifikat dan akta jual beli (AJB) tapi belum didaftarkan hak atas tanahnya di kantor Pertanahan dalam kegiatan Balik Nama.

Untuk menjawab alasan dari semua alasan-alasan masyarakat tersebut di atas Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki peranan dalam menertibkan penguasaan tanah yang dibantu oleh pihak-pihak Notaris selalu bekerja sama mengenai informasi juga memberikan solusi apabila terjadi permasalahan di bidang pertanahan di daerah tertentu dan selalu mengadakan sosialisasi ke bawah bahwa Pemilikan Hak atas Tanah yang disertai dengan sertifikat dari hak tersebut itu sangat penting bagi pemiliknya, Karena;

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan wujud dari asas kepastian hukum bagi tiap-tiap individu pemegang hak atas tanah;
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan asas itikad baik dari pemegang hak atas tanah;
3. Serifikat dari hasil pendftaran tanah merupakan usaha Pemerintah untuk meningkatkan laju perekonomian masyarakat; bukan hanya mewujudkan kepastian hukum saja sebagai alat bukti;
4. Dari point ketiga dimaksudkan bahwa sertifikat itu memiliki fungsi untuk obyek (tanah) itu sendiri bagi pemegangnya selain untuk meningkatkan daya jual beli obyek tersebut juga dapat dijadikan agungan/jaminan di bank sebagai penambah modal.

B. Praktek Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah yang Memenuhi Kepastian Hukum

peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dihadiri oleh pihak

penjual atau kuasanya, pihak pembeli atau kuasanya, dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Apabila praktek perjanjian jual beli hak atas tanah yang sudah bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .sebelum jual beli dilakukan, harus mengecek terlebih dahulu sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, Setelah diadakan pengecekan oleh kantor Pertanahan apabila datanya sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan kemudian kantor pertanahan membuat catatan dalam lembar halaman peralihan bahwa telah diadakan pengecekan, bahwa datanya sesuai dengan yang ada di kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil pengecekan tersebut kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tanah yang bersangkutan yang ditanda tangani oleh para pihak (penjual-pembeli) dan saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, dibuat dalam rangkap dua. Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana letak tanah yang bersangkutan berada, dengan disaksikan oleh dua orang saksi. keberadaan kepastian Hukum dalam perjanjian jual beli tanah menurut Ibu Ida Mahwati, SH.,M.Kn salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Palopo *"Seharusnya perjanjian jual beli harus dibuatkan akta otentik yang dapat dijadikan alat bukti yang sah yang diakui oleh Hukum baik itu berupa bukti tulisan; bukti dengan saksi-saksi; persangkaan-persangkaan; pengakuan dan sumpah Sebuah akta dapat dikatakan mempunyai kekuatan sebagai akta otentik apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat yang diangkat oleh pihak yang berwenang, jadi untuk keberadaan kepastian Hukum dalam perjanjian jual beli tanah haruslah disertai dengan akta otentik yang kita kenal dengan akta jual beli (AJB) sebagai alat bukti yang memberikan fungsi pembuktian Hukum dalam praktek jual beli tanah*

yang memudahkan untuk didaftarkan haknya pada kantor pertanahan dalam memberikan kepastian Hukum lebih kuat”.

Dalam jual beli tanah ada 2 (dua) hal yang perlu diperhatikan,yaitu:

1. Subyek

Subyek yaitu penjual dan pembeli. Siapa yang bertindak sebagai penjual dan siapa yang bertindak sebagai pembeli. Dalam hal ini ada beberapa pertanyaan yang harus diperoleh jawabannya secara jelas tentang subyek jual beli tanah tersebut

2. Obyek

Obyek jual beli yaitu hak atas tanahnya, meliputi:

1. Hak Milik

2. Hak Guna Bangunan

3. Hak Guna Usaha

4. Hak Pakai

5. Hak atas Satuan Rumah Susun.

Namun tidak demikian jika obyek jual belinya berupa tanah yang belum dibukukan sehingga belum terdapat sertifikat hak milik atas tanah itu. Maka, sebagai ganti daripada sertifikat tersebut harus dilengkapi dengan surat-surat pendukung lainnya. Menurut keterangan IndriPustika Sari Selaku Kasubsi Sertifikasi Tanah pada BPN Kota Palopo (wawancara Tanggal 8 Juli 2015)..., bahwa *“untuk tanah yang belum memiliki sertifikatnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah-warkah tanah (obyek)”*. sebagaimana disebut dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997, dokumen subyeknya, pelunasan pajak-pajak. Kemudian dihadapan PPAT, para pihak

(penjual-pembeli) menandatangani AJB (akta jual beli), akta mana kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya. Namun, dalam prakteknya sekarang di Kota Palopo jual beli tanah yang belum bersertifikat baru bisa dilakukan setelah tanah tersebut bersertifikat. Dari uraian di atas, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertifikat, pada pelaksanaannya di Kota Palopo yakni didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) terhadap tanah tersebut hingga terbitnya suatu sertifikat hak milik atas tanah, lalu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan dan oleh PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo, diterbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).

Dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Menurut IndriPustika Sari Selaku Kasubsi Sertifikasi Tanah pada BPN Kota Palopo (wawancara Tanggal 8 Juli 2015) bahwa *“akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli”*.

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

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam memberikan Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kota Palopo terlebih dahulu Yang harus diperhatikan dalam perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu objek yang halal sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan membuat akta yang dapat membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan khususnya perbuatan jual beli hak atas tanah, kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat akta otentik yang disebut akta jual beli (AJB), setelah proses pembuatan akta jual beli selesai dapat di daftarkan haknya pada kantor Pertanahan baik itu kegiatannya pendaftaran pertama kali (SK) maupun kegiatan balik nama untuk memperoleh pengakuan dari Negara melalui sertifikat hak atas tanah, di mana fungsi dari sertifikat itu sendiri dasarnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ayat (1) dan ayat (2).
2. Praktek perjanjian jual beli tanah yang memenuhi asas kepastian hukum Prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dihadiri oleh pihak penjual atau kuasanya, pihak pembeli atau kuasanya, dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .sebelum jual beli dilakukan, harus mengecek terlebih dahulu sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan di

kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Setelah diadakan pengecekan oleh kantor Pertanahan apabila datanya sesuai dengan yang ada di kantor pertanahan kemudian kantor pertanahan membuat catatan dalam lembar halaman peralihan bahwa telah diadakan pengecekan, bahwa datanya sesuai dengan yang ada di kantor Pertanahan. Berdasarkan hasil pengecekan tersebut kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tanah yang bersangkutan yang ditandatangani oleh para pihak (penjual-pembeli) dan saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, dibuat dalam rangkap dua. Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana letak tanah yang bersangkutan berada, dengan disaksikan oleh dua orang saksi.

B. Saran

1. Agar masyarakat diberikan pemahaman yang terpadu oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai arti pentingnya alas hak tanah sebagai dasar pengajuan permohonan hak berdasarkan perundang-undangan yang berlaku, sehingga alas hak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang bersifat mutlak. Meskipun akibat hukum dari akta yang dibuat di hadapan Notaris adalah legal (sah) namun ada baiknya selalu bertindak profesional dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menerima seluruh kegiatan peralihan hak dan alat bukti yang diberikan oleh para pihak / penghadap agar Notaris terlepas dari perbuatan yang dapat merugikan semua pihak dan hendaknya Notaris di dalam menjalankan jabatannya selaku pembuat akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat agar menyarankan kepada para pihak untuk segera melakukan permohonan sertifikat atas tanahnya tersebut kepada BPN dan membayar pajak-pajaknya demi

kepentingan bersama sebagaimana yang disebutkan dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) Induk dari segala peraturan-peraturan di bidang pertanahan yang berbunyi “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.Maksud dari menguasai adalah mengatur dan mengelola serta didistribusikan sebesar-besar kemakmuran Rakyat.

2. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Dan untuk para Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1986. *Hukum Perjanjian*. Alumni: Bandung
- Achmad Sodiki, 1996. *Konflik Pemilikan Hak Atas Tanah Perkebunan*.
Mandar Maju: Jakarta.
- AP. Perlindungan, 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju:
Bandung.
-, 1994. *Bunga Rampai Hukum Agraria serta
Landreform*. Mandar Maju: Bandung.
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan
Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.
Djambatan: Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002. *Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah*.
Djambatan: Jakarta.
- Chaddijah Dalimunthe, 2008, *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap
Hak-Hak Atas Tanah Yayasan*. Pencerahan Mandailing:
Medan.
- G.H.S. Lumbung Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga:
Jakarta
- Ida Nurlinda, 2009. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Agraria*.
Rajawali Pers: Jakarta.
- J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*.
Citra Aditya Bakti: Bandung.
-, 1993. *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*.
Citra Aditya Bakti: Bandung.
-, 1993. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Alumni: Bandung.
-, 1992. *Hukum Perjanjian*. Alumni: Bandung.
- Komar Ardasasmita, 1981, *Notaris I*. Sumur Bandung: Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 1983. *KUHPerduta Buku III Tentang Hukum
Perikatan dengan Penjelasan*. Alumni: Bandung.

- Muchtar Wahid, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu secara Normatif dan Sosiologis, Cetakan 1. Republika: Jakarta.
- M Yahya Harahap, 1986. *Segi-segi hukum Perjanjian*. Alumni: Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Republika: Jakarta.
- Pirlo A., 1978. *Pembuktian dan Daluarsa*, PT. Intermasa: Jakarta.
- R. Setiawan, 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta: Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Mandar Maju: Bandung.
- Subekti R, Tjitrosoedibio, 1980. *Kamus Hukum*. PT. Pradya Paramita: Jakarta.
- Subekti R, 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni: Bandung.
- Subekti R, 1989. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa: Jakarta.
- Sudikiro Mertokusumo, 1979. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Liberty: Yogyakarta
- Supriadi, 2008. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika: Jakarta Pusat.
- Sutomo. 2003, *Aspek-aspek hukum perkreditan pada Bank, CV, alfabeta: Jakarta*
- Tampil Anshari Siregar. 2007, *Pendaftaran Tanah; Kepastian Hak*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara: Medan.
- Victor M. Sitomorang. 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro. 1964, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung: Bandung
- Peraturan Perundang-undangan
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
Pasal 37 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,

