

**PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN
(Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau
Kabupaten Asahan)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

**WILAN
NPM. 1406200079**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN**

2018
DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v

BAB. I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	7
2. Faedah penelitian.....	7
3. Tujuan Penelitian	8
B. Metode penelitian	8
1. Sifat Penelitian.....	9
2. Sumber Data	10
3. Alat Pengumpul Data	11
4. Analisis Data.....	11
C. Defenisi Operasional.....	12

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

A. Fungsi dan Tugas Dinas Perhubungan Kota Medan Dalam Bidang Lalu Lintas Dan Ngkutan Jalan	14
B. Konsep Yuridis Pelayan Publik Oleh Aparatur Sipil Negara	24
C. Pengawasan Internal Terhadap Tugas Dan Fungsi Aparatur Sipil Negara.....	29

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Ketidak Disiplinan Aparatur Sipil	
Negara di Dinas Perhubungan Kota Medan	38
B. Bentuk Pelaksanaan Penegakan Disiplin Terhadap Aparatur	
Sipil Negara Yang Melanggar Kode Etik	46
C. Hambatan Penegakan Disiplin Terhadap Aparatur Sipil Negara	
Yang Melanggar Kode Etik	58

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan	69
2. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2019, Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : WILAN
NPM : 1406200079
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN (Studi di Desa Padang Pulau, Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. MUKHLIS, S.H., M.H.
2. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H.
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
4. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

1.

2.

3.

4.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : WILAN
NPM : 1406200079
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN (Studi di Desa Padang Pulau, Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)

PENDAFTARAN : Tanggal 08 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

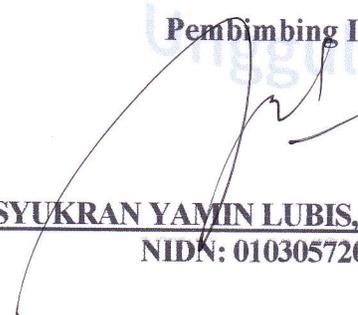
Diketahui
Dekan



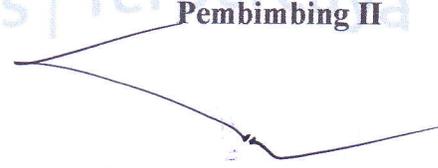
Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I

Pembimbing II



M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201



RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIDK: 8808950017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

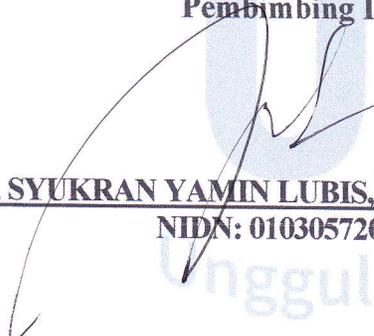
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : WILAN
NPM : 1406200079
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN
(Studi di Desa Padang Pulau, Kecamatan Bandar Pulau
Kabupaten Asahan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 17 Oktober 2018

Pembimbing I


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIDK: 8808950017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wilan
NPM : 1406200079
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN (Studi di Desa Padang Pulau, Kec. Bandar Pulau, Kab. Asahan)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



WILAN



Unggul, Cerdas & Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax (061) 6625474

Website: <http://www.umsu.ac.id> E-mail: rektor@umsu.ac.id

SURAT KEPUTUSAN PROPOSAL SKRIPSI DAN PENGHUJUKAN DOSEN PEMBIMBING

Nomor: 1090/KEP/II.3-AU/UMSU-06/F/2018

Bismillahirrahmanirrahim

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Berdasarkan Surat Persetujuan Kepala Bagian Hukum Perdata, Menetapkan Proposal Skripsi dan Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : WILAN
NPM : 1406200079
Prodi/Bagian : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Jenjang Studi : Strata-1 (S-1)
Judul Skripsi : PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN

Pembimbing I : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn

Pembimbing II : RAHMAT RAMADHANI, SH., MH

Dengan demikian mahasiswa yang bersangkutan diizinkan untuk menyusun skripsi dengan ketentuan:

1. **Penulisan berpedoman pada buku panduan penulisan Skripsi**, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Tanggal Seminar: 26 JULI 2018
3. Waktu bimbingan rata-rata 9 (sembilan) kali pertemuan dengan dosen pembimbing.
4. Surat penetapan proposal dan penghujukan dosen pembimbing ini **berlaku sampai tanggal: 26 JANUARI 2019.**

Ditetapkan di : Medan

Pada Tanggal : 17 Zulqaidah. 1439 H
30 Juli. 2018 M

Wassalam
Dekan,

IDA HANIFAH, SH., MH

Tembusan :

1. Kepala Bagian
2. Pertiinggal

ABSTRAK
PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN

(Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)

WILAN

NPM. 1406200079

Akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut agar dapat melaksanakan perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengikatan jual beli tanah pada perinsipnya sama dengan perjanjian pada umumnya yang tunduk pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan juga ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undan-Undang bagi mereka yang membuatnya dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan iktikat baik. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

Sifatpenelitian yang digunakan adalah deskripsi dengan jenis yuridis empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dai data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan hukum tersier yang mengacu pada permasalahan; 1) bagaimana faktor penyebab perjajian jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan; 2) bagaimana peralihan hak atas tanah berdasarkan perjajian jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan; 3) bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan.

Berdasarkan penelitian, maka di peroleh; 1) faktor yang menyebabkan jual beli tanah hak milik melalui akta dibawah tangan didesa padang pulau adalah pertama: masyarakat menghindari biaya yang cukup mahal, kedua: pengetahuan masyarakat terkait prosedur jual beli tanah, ketiga: motivasi masyarakat yang terkait dengan masih tingginya rasa saling percaya antar sesama dalam melakukan jual beli tanah. 2) Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hukum/desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (buren recht) dan sesama anggota suku (Naastings recht) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat adat/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga. 3) Masyarakatnya Padang Pulau banyak melakukan jual beli secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli, maka dilakukannya jual beli ulang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Hak Atas Tanah, Akta Di Bawah Tangan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tertentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial aset dan capital aset.

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹

Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang

¹Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana, halaman 9.

yang dikehendak isecara sukarela. Kemudian menurut hukum perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (hatinya berjanji untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan perangkathukum yang mengatur dibidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah Nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian di Indonesia ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju.

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/ calon kreditur) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukandengan dinyatakan data fisik dan data yuridis yang disajikan di kantor pertanahan yang

berlakunterbukabagiumumdimanaketerangandiberikandalambentukSuratKeteranganPendaftaran Tanah (SKPT).²

Kepastianhukumbagi status tanahtersebut, pendaftarantanahjugauntukmelindungiparapemegangtanah agar kepemilikanhaknyatidaktergangguolehpihak-pihak yang berkepentinganterhadaptanahnya.UntukituditegaskandalamPasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.

Pentingnya tanah bagi hidup dan kehidupan manusia, dan Indonesia sebagai negara agraris, maka dalam penyusunan Undang-Undang Dasar 1945 mencantumkan peranan tanah bagi bangsa Indonesia, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” berdasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 september 1960 telah dikeluarkan ketentuan hukum yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sampai saat ini masih digunakan sebagai landasan hukum dalam proses pertanahan diindonesia.

² Arie Sukanti Hutagalung. 2017. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Grup,halaman 9.

Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak Karena jual beli tersebut. Dalam prakteknya masyarakat di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang.

Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala Desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Sertifikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah oleh Badan Pertanah Nasional. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul: **“Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan**

Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)

1. Rumusan masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana faktor penyebab jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan?
- b. Bagaimana pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan?
- c. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dengan kata lain yang dimaksud dengan faedah teoritis yaitu faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya, dari segi praktis penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.³

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi penulis khususnya pada umumnya memberikan kontribusi dalam mengembangkan konsep hukum perdata yang berkaitan dalam permasalahan perjanjian jual beli atas tanah

³ Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman penulisan skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 5.

dengan menggunakan akta di bawah tangan studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan

b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia khususnya dalam hal penafsiran tentang perjanjian jual beli atas tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan.

B. Tujuan Penelitian

Suatu tujuan penelitian harus dinyatakan dengan jelas dan ringkas, karena hal demikian akan dapat memberikan arah pada penelitiannya.⁴ Dengan demikian adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap hak milik atas tanah yang telah bersertifikat.
2. Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli terhadap tanah yang bersertifikat.
3. Untuk mengetahui akibat hukum surat perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap hak milik atas tanah yang bersertifikat.

C. Metode Penelitian

Penelitian memegang peranan penting dalam membantu manusia untuk memperoleh pengetahuan baru dalam memecahkan masalah, di samping akan

⁴Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 109.

menambah ragam pengetahuan lama.⁵ Dalam memecahkan suatu permasalahan dan guna mencari jawaban atas permasalahan tersebut, maka penelitian ini menggunakan dengan pendekatan empiris guna mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode penelitian yang dilakukan meliputi:

1. Sifat/Materi Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan hukum penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif.⁶ Penelitian hukum empiris istilah lain yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan.⁷ Berdasarkan pada uraian di atas maka metode pendekatan pada penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) dengan menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan dengan melalui wawancara dan didukung juga menggunakan data sekunder dan studi dokumentasi.

2. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum empiris atau penelitian hukum lapangan, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Primer dan Data Sekunder.

a. Sumber Data Primer

⁵*Ibid.*, halaman 43.

⁶Ida Hanifah. *Op. Cit.*, halaman 6.

⁷Bambang Waluyo. 1996., *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 15.

Sumber Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan (*field research*).⁸ menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, data primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya.⁹ Lebih lanjut, data primer menurut adalah data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya dengan berbagai cara seperti; wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok, maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian, atau hasil pengujian.¹⁰ Guna penghimpun data primer dalam penelitian ini, penelitian lapangan dilakukan pada Kantor Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bersumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.¹¹ Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹² Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat,¹³ berupa;

a) Kitab Undang-Undang Hukum Pedata;

⁸ Tim Penyusun. 2014. *Pedoman Penulis Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, halaman 6.

⁹ Dalam <https://kbbi.web.id/data>, diakses pada hari selasa, 11 september 2018.

¹⁰ Anonym."Pengertian Data Primer dan Sekunder".dalam <http://www.bacaanpopuler.com/2017/08/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html>. Diakses pada hari selasa, 11 september 2018.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 181.

¹² Petar Mahmud Marzuki. *Ibid*.

¹³ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Pers, halaman 52.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan buku sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan buku sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, seperti;
- a) Buku-buku.
 - b) Jurnal.
 - c) Hasil Penelitian terdahulu, dan
 - d) Karya ilmiah.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan buku sekunder meliputi:
- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
 - b) Website di Internet, dan
 - c) Kamus hukum.

3. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan Data adalah teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data.¹⁴ Untuk memperoleh data yang akurat dan relevan yang dapat dipertanggung jawabkan maka digunakan beberapa teknik

¹⁴ Entrepreneurship Education Without Boundaries. "Metode Pengumpulan Data Dalam Penelitian", melalui www.ciputrauceo.net, diakses Selasa, 11 September 2018.

dalam pengumpulan data karena masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

- a. Studi kepustakaan (*library research*) adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasi secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Teknik ini dilakukan dengan mengintip isi buku yang dibutuhkan, majalah, surat kabar, dokumen-dokumen, undang-undang dan media informasi penelitian ini.
- b. Studi dokumen adalah mengkaji informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu.¹⁵
- c. Wawancara teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber.¹⁶ Wawancara yang dilakukan dengan bapak Ahmad Rahan Simangunsong Kepala Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan. guna mendapatkan jawaban dari apa yang dipermasalahkan dalam penelitian ini.

4. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.¹⁷ Data yang terkumpul dapat dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis penelitian dan pemecahan masalah. Untuk memperoleh penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yakni sebenarnya

¹⁵*Ibid.*, halaman 47.

¹⁶ Enterepreneurship Education Without Boundaries, *loc. Cit.*

¹⁷ Suryana. 2010. Buku Ajar Perkuliahan, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia. Halaman 53.

merupakan salah satu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yakni apa yang dinyatakan secara tertulis dan perilaku nyata.¹⁸ Secara sederhana analisis kualitatif dalam penelitian ini yaitu memaparkan, menjelaskan dan menarik kesimpulan serta memecahkan masalah terkait judul penelitian dan data yang telah terkumpul.

D. Definisi Operasional

Definisi Operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang diteliti.¹⁹ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan, yaitu “Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)”. Maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.
2. Jual beli adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.
3. Pendaftaran tanah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan,

¹⁸Bambang Waluyo. *Op. Cit.*, halaman 32.

¹⁹Ida Hanifah. *Loc. Cit.*

pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk pada daftar, mengenai bidang-bidang tanah.

4. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa “semua hak tanah mempunyai fungsi sosial.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Milik

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Pada paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terdapat gangguan dari pihak lain.

Arti kata tepenuh pada pengertian Hak Milik diatas berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik dapat dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain. Wewenang seorang pemegang hak milik tidak terbatas selama tidak dibatasi oleh penguasa. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bemaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah.

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak digunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh penguasa yang berwenang untuk itu, semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.²⁰

Hak milik hanya boleh dipunyai oleh warga negaera Indonesia tunggal. Warga Negara Indonesia rangkap dan orang asing tidak boleh mempunyai hak milik, kecuali dalam hal terjadinya pewarisan atau perkawinan atau perubahan kewarganegaraan. Seorang asing adalah mungkin memperoleh warisan hak milik. Orang asing mungkin pula mendapat tanah hak milik karena pencampuran

²⁰Abdul Kadir Muhammad. 2014*Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 145

harta berdasarkan hukum perkawinan. Perpindahan hak secara pewarisan atau perkawinan itu tetap sah.²¹

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.²²

Kedudukan hak eigendom agrarian ini tidak sama dengan dengan hak eigendom karena kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya sebagai pemegang hak milik adat tetap harus dijalankannya, seperti tidak dibolehkan menjualn tanah tersebut kepada bukan bangsa Indonesia. Dengan beralihnya hak milik adat ini menjadi agrarisch eigendom, maka tanah yang tadi berstatus tanah yang tidak bebas menjadi tanah eigendom perseorangan.²³

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan

²¹ Effendi Perangin. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali, halaman 7

²² *Ibid*, halaman 67

²³ Chadidjah Dalimunthe. 1998. *Pelaksanaan Landreform Indonesia*. Medan: Fakultas Hukum USU, halaman 22

luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.²⁴

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utamasebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²⁵

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.²⁶

Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ataupun oleh orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia dan juga warga negara asing). Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA warga negara asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau pencampuran harta karena

²⁴*Ibid*, halaman 114

²⁵*Ibid*, halaman 57

²⁶*Ibid*, halaman 194

perkawinan, demikian juga bagi warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak.

Ketentuan mengenai pemilikan hak atas tanah terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Perlindungan ketat dimaksudkan agar pemberian status hak kepada peorangan harus dilakukan dengan seleksi ketat, agar betul-betul terjadi pemerataan atas status hak tersebut.

B. Konsepsi Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.²⁷

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak

²⁷ Abdul Kadir, *Op., Cit.*, halaman 317

miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.²⁸

Proses jual beli tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah oleh karena itu dalam proses ini peran PPAT sangat penting terkait dengan pembuatan akta jual beli. Hal ini terlihat pada fungsi akta PPAT dalam jual beli tanah, antara lain:²⁹

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut didalamnya
2. ADanya bukti berupa suatu akta PPAT di mana merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya, bukan merupakan syarat bagi syahnya jual beli yang dilakukan.
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materil bagi 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 (KUH Perdata), 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.

²⁸ Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, halaman 79

²⁹ Arie Sukanti Hutagalung, *Op.Cit*, halaman 41

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 ditandatangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan 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 di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

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 tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat 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. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).

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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁰

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 dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Jual-Beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

³⁰ Herlien Budiono. 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Jakarta: Renovi. halaman 57

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

Perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.³¹

Jual Beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.³²

³¹ Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press. halaman 20

³² Muchtar Rudianto. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Jakarta: Rajawali Press. halaman 38

Pelunasan pembayaran harta tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat itu dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya dikantor pertanahan tempat dimana tanah itu berada. Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian pengikatan jual beli dapat pula terjadi berhubung karena pembelian atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan angsuran/cicilan yang telah disepakati oleh para pihak baik penjual maupun pembeli.³³

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum (*legally concluded contract*).³⁴ Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, Setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang yaitu sebagai berikut:

1). Kesepakatan (*toesteming*) kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini di atur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.³⁵

³³ Djoko Reksomulyatno. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*. Jakarta: Bina Ilmu. halaman 14

³⁴ Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, halaman 289..

³⁵ Salim H.S, 2009, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta. halaman 33.

Menurut Abdulkadir Muhammad Persetujuan kehendak adalah persepakatan sela antara pihak-pihak mengenai pokok (esensi perjanjian). Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sudah bersifat final, tidak ada lagi tawar menawar. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:³⁶

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c) Bahasa yang sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- d) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, dan penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan (*verneletigbaar, voidable*). Menurut ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dalam hal ada kekhilafan, ada penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan tersebut.³⁷

2). Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum,

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 299

³⁷ Salim, H.S., *Op. Cit.*, halaman 33.

sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.

Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- a) Anak dibawah umur (*minderjarigheid*)
- b) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- c) Istri (Pasal 1330 KUH Perdata). Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.³⁸

3). Adanya Objek Perjanjian

Berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- a) Memberikan sesuatu;
- b) Berbuat sesuatu, dan
- c) Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHP Perdata).³⁹

Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal (*nietig, void*).⁴⁰

³⁸*Ibid.*, halaman 34.

³⁹*Ibid.*

⁴⁰Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 302.

4. Suatu Sebab yang Halal

Pasal 1320 tidak dijelaskan pengertian causa yang halal. Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum⁴¹. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi diawasi oleh Undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. 78 Perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Perikatan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “koopverkoop” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoop” (menjual) sedang yang lainnya “koop” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya “sale” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “vente” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “kauf” yang berarti “pembelian”.

⁴¹Salim, H.S, *Op. Cit.*, halaman 34.

Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak sebelumnya baru merupakan pengikatan untuk kemudian melakukan perjanjian jual beli di hadapan notaris, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumendokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 03 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria No. 03 Tahun 1997).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono juga

menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUH Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.

C. Pendaftaran Peralihan Hak Milik

Semua hukum kebendaan termasuk tanah harus ada pendataan yang akurat, dan sekaligus untuk dilakukan pendaftaran dari kepemilikannya. Kebutuhan akan pendataan dan pendaftaran tanah sebetulnya sudah sangat mendesak. Pendataan dan pendaftaran tanah ini sudah ada sejak jaman penjajahan, namun sampai saat ini belum menunjukkan keakuratan.⁴²

Rencana untuk melakukan pendataan dan pendaftaran tanah secara akurat sampai kini belum bisa terealisasi, akibatnya sampai saat ini belum adanya data pertanahan secara nasional maupun regional, salah satu akibat belum terdatanya tanah secara nasional apabila pemerintah akan menggunakan tanah baik tanah

⁴²Mudakir Iskandar Syah. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara, halaman 32

negara maupun tanah yang dimiliki oleh perorangan selalu banyak menghadapi permasalahan. Pertama segi kepemilikan belum ada kepastian, dan permasalahan yang lebih ruwet lagi adanya tanah yang dinamakan sengketa, artinya tanah atau bendanya satu akan tetapi dimiliki oleh beberapa orang yang semuanya itu mempunyai alat bukti yuridis.⁴³

Hak atas tanah lebih dititikberatkan pada kepentingan individu dan kurang memperhatikan kepentingan sosial. Sebagaimana sebaliknya di Indonesia bahwa semua hak atas tanah harus berfungsi sosial. Penggunaan dan kepemilikan individu tertumpang hak sosial, sehingga penggunaannya harus sejalan dan malah sering dalam peruntukannya kepentingan sosialnya lebih dahulu baru hak individunya.⁴⁴

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Pada paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik

⁴³*Ibid*

⁴⁴ Mhd Yamin Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 101

sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terdapat gangguan dari pihak lain.

Arti kata terpuh pada pengertian Hak Milik diatas berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain. Wewenang seorang pemegang hak milik tidak terbatas selama tidak dibatasi oleh penguasa. Kata-kata terkuat dan terpuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah.

Permasalahan pertanahan pada dasarnya bersifat kompleks, karena walaupun tanah merupakan objek fisik, akan tetapi sebagai objek pemilikan/objek hak, terdapat berbagai status hukum yang berkaitan dengan tanah, disamping itu aktivitas pembangunan juga tidak dapat mengabaikan kebutuhan akan tanah, yang mau tidak mau bersentuhan dengan hak masyarakat. Untuk itulah diperlukan adanya pengaturan yang memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah melalui pendaftaran yang memberikan kepastian hukum atas hak-hak melalui pendaftaran

tanah dan dasar hukum kegiatan pendaftaran tanah selama ini adalah Peraturan Nomor 10/1991.⁴⁵

Setiap orang dapat meminta informasi dari kantor pertanahan atas setiap hak dan pemilik yang terdaftar, dan setiap syarat-syarat dalam suatu mutasi hak, ataupun dalam pengikatan jaminan ataupun dalam pendirian hak baru, baru akan berlaku kepada pihak ketiga jika tercatat dikantor pertanahan. Prinsip *rechtskadester* bermaksud pendaftaran tanah itu hanya demi hukum, bukan untuk lain keperluan, sekarang ini juga untuk perpajakan.⁴⁶

Pasal 2 Undang-Undang Prona menyebutkan tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah desa demi desa. Bermaksud bahwa sebagai himpunan terkecil pendaftaran tanah adalah desa. Karena biaya pendaftaran tanah desa demi desa merupakan biaya yang harus dibebani sendiri oleh pemerintah dan oleh karena biayanya besar sekali dan pemerintah belum sanggup untuk melaksanakannya dan demikian pula desa-desa di Indonesia belum mantap, karena ada desa yang dihapuskan, dimekarkan ataupun digabungkan.⁴⁷

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan

⁴⁵Muhammad Yamin. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Pers, halaman 134

⁴⁶A.P. Parlindungan. 2011. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung: Mandar Maju, halaman 26

⁴⁷*Ibid*, halaman 51

luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁴⁸

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁴⁹

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan diterangkan sebagai berikut:

- a) Pewarisan tanpa wasiat, menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

⁴⁸*Ibid*, halaman 57

⁴⁹*Ibid*, halaman 194

- b) Pemindahan hak, berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.
- c) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- d) Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
- e) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
- f) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- g) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh, tanah yang akan

dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisadilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.

- h) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual.
- i) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan

untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.

Sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta.

Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan

Desa Padang Pulau yang berada di Kabupaten Asahan. Desa Padang Pulau mempunyai luas wilayah $\pm 3.918,05 \text{ km}^2$ dan secara geografis terletak pada $1^\circ. 13'. 50''$ dan $20. 2'. 32''$ Lintang Utara serta $99^\circ. 20'. 44''$ dan $100^\circ. 19'. 10''$ Bujur Timur. Desa Padang Pulau di Provinsi Sumatera Utara terdiri dari 7 Dusun. Jumlah penduduk di Desa Padang Pulau ± 2.500 Jiwa, yang kemudian pada

dasarnya selain sangat potensial sebagai daerah pertanian, peternakan dan perkebunan juga sangat prospektif untuk dikembangkan sebagai daerah transit dan jasa perdagangan khususnya hasil pertanian dan perkebunan karena posisi strategisnya berada pada jalur lintas Sumatera. Potensi ini sangat penting sehingga perlu dibuat terobosan peningkatan kualitas dan kuantitas produksi pertanian.

Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.⁵⁰

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT adalah sah dan mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil baik mengenai objek, pemenuhan syarat, pembeli maupun tanahnya. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Padang Pulau yakni Ahmad Rahan Simangunsong yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan adalah sah apabila para pihak cakap dan ada objek yang diperjualbelikan dalam hal ini adalah tanah yang tidak sedang bersengketa. Kecapakan dalam akta di bawah tangan dapat diterima dalam hal peralihan hak. Selain itu, dalam hal jual

⁵⁰Anonym. "Akta Otentik", diakses melalui www.blogspot.com. Pada tanggal 8 Oktober 2018

beli tanah berlaku asas pacta sunt servanda yakni setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.⁵¹

Terkait dengan hal tersebut peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat materil dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang bersengketa.

Syarat formil dalam hal jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual beli. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal jual beli tanah, pejabat yang berwenang membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan memenuhi syarat materil dan formil akan memberikan konsekuensi yuridis berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat hingga saat ini pada kenyataannya dilakukan dengan beberapa praktik jual beli, baik yang telah

⁵¹Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

memenuhi syarat-syarat materil dan formil maupun yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

Praktik pertama adalah jual beli melalui akta di bawah tangan, kedua jual beli tanah yang hanya sampai pada tahap pembuatan akta jual beli dan yang ketiga jual beli tanah yang sampai pada tahap balik nama atau mendaftarkan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional. Adapun sampel masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel I.1
Data Masyarakat Yang Melakukan Jual Beli Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan

No	Kategori	Frekuensi	Persentase
1	Tertulis	5	50%
2	Kwitansi	3	30%
3	Lisan	2	20%
Total		10	100%

Sumber : Kepala Desa Padang Pulau (2018)

Tabel diatas dapat diketahui bahwa dari 10 sampel masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan kecendrungan yang paling banyak dilakukan adalah secara tertulis dengan format yang dibuat sendiri dan dihadiri beberapa saksi dengan presentase 50%, kemudian melalui kwitansi

dengan presentase 30% dan secara lisan dengan presentase 20%. Sampel yang melakukan jual beli secara tertulis telah mengetahui pentingnya bukti dan saksi pada jual beli tanah namun tidak dilakukan sesuai prosedur yang benar, sampel yang melakukan jual beli dengan kwitansi juga telah mengetahui pentingnya bukti dan saksi pada jual beli tanah namun media yang digunakan adalah kwitansi yang pada dasarnya telah memiliki format sehingga lebih mudah dilakukan transaksi sedangkan yang melakukan jual beli secara lisan, terdapat sampel yang tidak mengetahui prosedur dan ada pula yang telah mengetahuinya namun karena faktor yang kepercayaan yang masih tinggi maka hanya dilakukan secara lisan. Terdapat pula kecenderungan bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan disebabkan karena tidak adanya sertifikat hak atas tanah terhadap tanah yang diperjualbelikan.

Berdasarkan data diatas dan wawancara yang penulis lakukan dengan sampel diperoleh berbagai faktor-faktor penyebab dilakukannya jual beli tanah hak milik melalui akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:

1. Faktor internal, adapun bagian-bagian yang termasuk dari faktor internal adalah sebagai berikut:
 - a. Masalah biaya, proses jual beli tanah yang melibatkan pejabat membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dimana tidak semua masyarakat memiliki keadaan ekonomi yang sama sehingga masyarakat yang keadaan ekonominya lemah tentu memilih tidak melibatkan PPAT yang berujung pada tidak di daftarkannya tanah

tersebut di BPN.⁵² Masyarakat yang tingkat ekonominya lemah dalam hal mewujudkan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanahnya dapat diberi kemudahan dalam hal biaya. Hal tersebut telah di atur pada Pasal 19 ayat 4 UUPA yang menyatakan bahwa: Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Sebagai pelaksanaan dari pasal tersebut telah diatur dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 2 Tahun 1978: Atas permohonan yang bersangkutan, Gubernur KDH dapat membebaskan pemohon dari pembayaran sebagian atau seluruh biaya yang ditetapkan dalam peraturan ini, jika dapat membuktikan ia tidak mampu membayarnya. Biaya yang merupakan salah satu faktor masyarakat melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan apabila ditinjau dari sosiologi hukum sesuai dengan pendapat Ahmad Rahan Simangunsong bahwa ketaatan yang paling mendasar sehingga seorang menaati atau tidak menaati hukum, adalah karena adanya kepentingan. Pendapat tersebut merupakan pengaruh dari mazhab hukum ekonomi, yang memandang berbagai faktor ekonomi sangat memengaruhi ketaatan seseorang, termasuk di dalamnya keputusan

⁵²Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

seseorang yang bertalian dengan faktor biaya atau pengorbanan, serta keuntungan jika ia menaati hukum.⁵³

- b. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku
- c. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah
- d. Tanah yang menjadi obyek peralihan hak atas tanah belum belum dikonversi
- e. Jenis tanahnya masih merupakan jenis dari tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/ pekarangan
- f. Jenis tanah masih pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon /diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.

⁵³Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

- g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual
2. Faktor eksternal adapun bagian-bagian yang termasuk dari faktor eksternal adalah sebagai berikut:

motivasi masyarakat, Faktor lain yang menyebabkan masyarakat lebih memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan adalah karena motivasi masyarakat. Masyarakat menganggap bahwa dengan melibatkan pejabat yang berwenang sampai dengan adanya sertifikat hak atas tanah tidak memberikan pengaruh terhadap jual beli yang mereka lakukan. Pengaruh yang dimaksud adalah dengan masih tingginya rasa saling percaya antara masyarakat yang melakukan jual beli tanah maka mereka meyakini suatu saat tidak akan timbul konflik terhadap tanah sebagai objek yang diperjual belikan.⁵⁴

- a. Masyarakat pada dasarnya telah mengetahui prosedur transaksi jual beli tanah dan pendaftaran tanah. Namun pada kenyataannya masyarakat masih memilih untuk tidak mengikuti ketentuan tersebut secara keseluruhan dikarenakan berbagai faktor. Masyarakat telah melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, baik pada PPAT atau PPAT sementara yakni Camat namun setelah proses akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kemudian tidak daftarkan ke BPN untuk balik nama.

⁵⁴Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

- b. Faktanya yang terjadi di masyarakat, beberapa diantaranya dalam hal penyerahan akta jual beli ke BPN untuk balik nama memakan lebih banyak waktu, bahkan salah satu responden menyatakan baru menyerahkan akta jual belinya untuk balik nama setelah 3 tahun sejak penandatanganan akta. Meskipun demikian BPN Padang Pulau tetap menerima masyarakat yang baru akan mensertifikatkan tanahnya meskipun penandatanganan akta jual beli telah lewat 7 hari. Hal tersebut sesuai dengan wawancara penulis dengan Bapak Abu Bakar⁵³ Pegawai BPN Padang Pulau yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah 7 hari setelah penandatanganan akta merupakan suatu keharusan. Namun apabila lebih adalah kelalaian masyarakat sendiri. Masyarakat sudah disarankan, meskipun demikian ketika masyarakat datang setelah lewat dari 7 hari tetap di terima untuk mendaftarkan tanahnya.

Terkait ketentuan di atas, maka Gubernur memiliki kewenangan untuk merekomendasikan pembebasan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tidak mampu, dengan pertimbangan bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak bagi masyarakat yang kurang mampu pada hak atas tanah yang dimilikinya.⁵⁵ Meskipun terdapat Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan ditujukan bagi masyarakat ekonomi lemah namun hal tersebut tetap menjadi kendala bagi masyarakat terkait biaya.

⁵⁵Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau bahwa pemahaman masyarakat adalah pendaftaran tanah gratis yang sama sekali tidak dipungut biaya padahal biaya-biaya yang berkaitan dengan alas hak atau alat bukti perolehan penguasaan tanah, patok batas, materai, Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPH) menjadi tanggung jawab peserta PRONA.

Masyarakat menganggap akta jual beli yang dibuat PPAT atau camat sebagai PPAT sementara sudah cukup membuktikan kepemilkannya sehingga tidak perlu dilakukan balik nama, kedua karena dana yang dimiliki belum mencukupi untuk di teruskan pada tahap balik nama sehingga pembuatan akta jual beli dan balik nama secara bertahap menyesuaikan dengan kondisi keuangan. Pengurusan secara bertahap antara akta jual beli dan balik nama memang memberikan kemudahan pada masyarakat terkait dengan faktor iaya, namun cara tersebut telah menyalahi prosedur pendaftaran tanah dimana penyerahan akta jual beli harus diserahkan selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta jual beli sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁶

Sebagai bahan perbandingan antara masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan dan jual beli tanah yang hanya sampai pada akta jual beli dengan masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

⁵⁶Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

tentang Pendaftaran Tanah. jual beli tanah yang telah memiliki sertifikat yang menyatakan bahwa alasan melakukan jual beli sesuai prosedur dan pendaftaran tanah disebabkan dia tidak ingin ada lagi gangguan dari pihak lain atas kepemilikan tanahnya, selain itu sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan apabila melakukan pinjaman di Bank.

Dilingkungan masyarakat Padang Pulau pada kenyataannya kepala desa berperan dalam hal proses transaksi jual beli tanah demi kepastian objek tanah yang diperjualbelikan. Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Desa Padang Pulau yang menyatakan bahwa sebelum proses jual beli di camat atau PPAT terlebih dahulu harus ada surat pengantar dari Kantor Desa. Kepala desa kemudian mengkonfirmasi kepada Kepala Dusun mengenai objek jual beli sebagai pihak yang lebih mengetahui riwayat tanah di daerah tersebut.

Fakta bahwa masih adanya masyarakat Padang Pulau yang melakukan jual beli tanah melalui akta bawah tangan membuktikan terjadinya perbedaan pola perilaku yang diharapkan oleh kaidah hukum dengan pola perilaku yang terjadi dalam masyarakat. Dalam arti sosiologis perbedaan pola perilaku tersebut berpotensi menimbulkan melemahnya hukum yang berlaku dalam masyarakat. Faktor melemahnya hukum karena norma hukum tidak sesuai dengan norma sosial yang bukan hukum, misalnya karena hukum terlalu progresif sehingga dirasakan sebagai norma yang asing bagi masyarakat.

Masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan diindikasikan merasa bahwa aturan hukum yang berlaku dengan melibatkan pejabat pembuat akta tanah tidak sesuai dengan norma sosial yang

bukan hukum yang mereka pahami yakni kepercayaan yang tinggi terhadap sesama dalam hal jual beli. Hal tersebut yang mengakibatkan masyarakat merasa asing terhadap aturan tersebut. Karena masyarakat merasa asing maka mereka tidak merasa terikat oleh hukum tersebut sehingga tidak menaatinya⁵⁵. Tidak ditaatinya hukum dengan masih adanya masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang dengan akta di bawah tangan memberikan konsekuensi yuridis terhadap status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan.

Fungsi sertifikat tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai data yuridis dan data fisik tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang di daftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sementara data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

B. Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau masih terjadi. Hal ini bisa dilihat adanya praktek jual beli tanah di bawah tangan. Penduduk di Desa Padang Pulau ini masih menggunakan praktek jual beli tanah dengan cara selebar kwitansi dan melalui Kepala Desa. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Desa Padang Pulau yaitu Bapak Ahmad Rehan Simangunsong, bahwa masyarakat Desa Padang Pulau ini masyarakatnya masih memilih menggunakan praktek jual beli tanah di bawah tangan karena prosesnya yang mudah, cepat selesai dan biayanya sedikit. Sebenarnya beliau sudah menganjurkan kepada masyarakat, agar melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan ke PPA sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun masyarakat masih memilih jual beli tanah secara bawah tangan.

Kasus jual beli tanah di bawah tangan di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau masih terjadi, hal ini ditunjukkan pada tabel di atas bahwa masih ada beberapa contoh kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau. Dari contoh kasus di atas dapat dilihat juga jenis transaksi yang dilakukan oleh pelaku jual beli ada yang melalui selebar kwitansi dengan menuliskan jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual serta dituliskan nama terang masing-masing pihak.

Jenis transaksi yang dilakukan melalui Kepala Desa ini adalah ketika terjadi kesepakatan jual beli, untuk menguatkan bahwa telah terjadi jual beli tanah maka proses tersebut dihadiri oleh masing-masing pihak penjual dan pembeli,

Kepala Desa dan saksi-saksi yang dihadirkan dari perangkat desa, serta tetangga sekitar tanah yang akan dijual. Sebagai alat bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah tersebut maka dibuat dua lembar bukti, lembar yang pertama adalah dibuat surat pernyataan jual beli tanah dan lembar yang kedua berisi denah tanah yang akan dijual. Kemudian kedua lembar tersebut ditanda tangani oleh Kepala Adat/ Kepala Desa, pihak penjual dan pihak pembeli serta saksi yang dihadirkan dari perangkat desa dan tetangga sekitar tanah yang menjadi obyek penjualan dan dibubuhi stempel dari desa.

Penulis menemui responden yang bernama Bapak Sumardi (penjual), beliau mengatakan bahwa lebih memilih menjual tanahnya dengan kwitansi karena biayanya murah, proses cepat dan tidak memakan waktu yang lama. Karena beliau menjual tanah, dengan alasan butuh biaya untuk biaya naik haji, sehingga melalui kwitansi dianggap cukup. Bapak Parlan juga mengatakan, bahwa dirinya tidak keberatan melakukan jual beli tanah dengan selambar kwitansi. Yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah tahu.

Penulis menemui responden yang bernama Bapak Sumardi (penjual), beliau mengatakan bahwa lebih memilih menjual tanahnya dengan kwitansi karena biayanya murah, proses cepat dan tidak memakan waktu yang lama. Karena beliau menjual tanah, dengan alasan butuh biaya untuk biaya naik haji, sehingga melalui kwitansi dianggap cukup. Bapak Parlan juga mengatakan, bahwa

dirinya tidak keberatan melakukan jual beli tanah dengan selambar kwitansi. Yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah tahu.⁵⁷

Pada proses peralihan tanah yang biasa terjadi di dalam lingkup masyarakat. Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat yaitu :

1. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (biasanya di hadapan Kepala Desa) dengan disaksikan beberapa orang saksi.
2. Adanya jaminan dari kepala desa/masyarakat hukum/desa agar hak hak ahli waris, para tetangga (buren recht) dan masyarakat desa tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala desa/masyarakat/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga. Pada suatu hak yang belum didaftar pertama kali baik secara sporadik dan sistematis yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun dilakukan peralihan melalui dibawah tangan dengan diketahui oleh kepala Desa/lurah.

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak sebelumnya baru merupakan pengikatan untuk kemudian melakukan perjanjian jual beli di hadapannotaris, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat

⁵⁷Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 03 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria No. 03 Tahun 1997).

Maksud dibuatnya akta perjanjian jual beli ini disini disebabkan beberapa hal antara lain:

1. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan
2. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual.
3. Sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual
4. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pernbeli kepada pihak penjual, tetapi pelunasan belum terjadi
5. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris/ PPAT yang berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris bahwa syarat akta otentik adalah sebagai berikut:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku)
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat

Hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas tiga, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya

2. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formal ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Dalam akta otentik, pejabat pembuat akta menyatakan dalam tulisan itu bahwa ada yang dinyatakan dalam akta itu sebagaimana telah dicantumkan di dalamnya.

3. Kekuatan pembuktian materil

Kekuatan pembuktian materil ini menyangkut pembuktian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu.

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 ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

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 sertipikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat 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. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).

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 pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berwenang membuat akta pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli bukan merupakan hukum pemindahan hak atas tanah. Kalau diperlukan akta otentik, yang berwenang membuatnya adalah notaris. Tiap-tiap akta yang dibuat oleh notaris harus disaksikan oleh dua orang saksi. Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar supaya akta itu mempunyai sifat otentik, karena itu dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak dapat

dipisahkan dari akta notaris.⁵⁸Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Pengertian dari akta otentik diterangkan 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 bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya 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 ketentuan 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.

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

1. akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang
3. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

⁵⁸Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau, menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaril yang bersifat akta otentik.⁵⁹

Syarat-syarat untuk melakukan jual-beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris adalah sebagai berikut:⁶⁰

1. Adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual
2. Tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya
3. Jual-beli telah dibayar secara lunas
4. Pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli

⁵⁹Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

⁶⁰Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

5. Pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli.

6. Adanya saksi dari kedua belah pihak baik dari sipenjual dan sipembeli

Sebaiknya di dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dicantumkan:⁶¹

1. Alasan yang jelas di dalam premise mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.

2. Obyek perjanjian dan harga dari obyek yang akan diperjual belikan tersebut serta cara pembayarannya

3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak, tidak dijaminakan dan tidak dalam sengketa atau sitaan.

4. Janji atas penyerahan persil dalam keadaan baik sesuai yang diperjanjikan pada hari dilakukannya jual beli setelah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT

5. Janji calon penjual belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain mengenai persil yang akan dijual selain kepada calon pembeli.

6. Janji calon penjual (pemberi kuasa) tidak akan sendiri melakukan tindakan hukum yang telah dikuasakan kepada calon pembeli (penerima kuasa).

7. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening, listrik, air, telepon, Pajak Bumi Bangunan, hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.

⁶¹Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

8. Pemberian kuasa secara umum yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk pengurusan persil selama belum dilaksanakan jual beli.
9. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang tidak dapat ditarik kembali untuk melakukan pelaksanaan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (apabila syarat untuk jual beli telah dipenuhi), dengan ketentuan bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli dapat diberikan sepanjang tidak dalam melaksanakan pengalihan hak atas tanah tersebut dari calon penjual kepada calon pembeli. Apabila pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut digunakan untuk melakukan pengalihan kepemilikan hak atas tanah dari calon penjual kepada calon pembeli maka hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku dan dilarang dilakukan.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jualbeli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena

dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris maka aktanya telah menjadi akta notarial sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti

akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.⁶²

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notaris yang bersifat akta otentik.

C. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Yang dimaksud dengan tunai dan seketika adalah, disaat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan

⁶²Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018

berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masyarakat di wilayah Kabupaten Asahan masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT.

Keberadaan surat di bawah tangan, sebagai salah satu pembuktian hak dalam penerbitan sertifikat pada kantor pertanahan, dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak. Akibatnya, meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegangnya, namun hal tersebut belum bisa memberikan jaminan adanya kepastian hukum bagi mereka.

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah terlebih dahulu harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan kepemilikannya. Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surat di bawah tangan lain-lain

Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Tanggal 18 Agustus 2018 Pada Kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selebar kwitansi maupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual. Akibat hukum dari proses jual beli tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi hukumnya belum sah karena belum ada sertipikat.

Masyarakat tidak dapat mengagunkan SK Camat tersebut di karenakan prosedur bank, Permasalahan yang sering timbul dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat dapat terjadi jika kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti-bukti yang kuat, tanah tersebut dapat saja didaftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan memenuhi syarat dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997.

Berdasarkan surat keputusan tentang penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara, Camat sebagai PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT semenjak tanggal Camat itu menyerahkan jabatan yang berangkutan kepada Camat yang menggantikannya atau meninggal dunia, hanya sepanjang Camat diangkat masih bisa, Camat diangkat sebagai PPAT Sementara sepanjang Camat tersebut menjabat sebagai Camat bukan sepanjang kalau formasi PPATnya tiba-tiba tutup atau terpenuhi, cukup atau tidak cukup begitu Camat diangkat, sepanjang dia (Camat) diangkat sebagai Camat, dia tetap boleh menjadi PPAT Sementara. sesuai dengan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Camat yang tidak lagi menjalankan jabatannya sebagai Camat dan PPAT Sementara jika tetap membuat akta peralihan hak atas tanah maka akta peralihan hak tersebut adalah batal demi hukum, sejak saat akta tersebut ditandatangani dan tindakan hukum tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi, karena akta dibuat oleh pejabat/orang yang tidak mempunyai wewenang membuat akta peralihan hak dan akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Surat/akta yang dikeluarkan oleh Camat terhadap tanah merupakan

kepastian terhadap kepemilikan seseorang bukan terhadap hak atas tanah tersebut. Pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Proses pengikatan kredit oleh bank berbeda-beda pada setiap bank tergantung pada persyaratan dan kebijakan intern di dalam bank tersebut dengan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah SHM hanya terletak pada cover note yang dibuat oleh Notaris kepada Bank sebagai janji Notaris untuk segera mensertipikatkan tanah tersebut jika tanah tersebut masih dalam bentuk Surat Keterangan Camat sedangkan bagi tanah SHM, tugas Notaris yang merangkap jabatan menjadi PPAT hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana akta dan surat tersebut hanya dapat diberikan kepada tanah yang punya sertipikat yang didaftarkan di Badan Pertanahan Negara.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dilihat bahwa apapun bentuk jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan atas dasar saling percaya pada akhirnya akan mengakibatkan kerugian terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, seperti pihak-pihak tersebut tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertipikat tanah. Untuk mempermudah masyarakat di desa agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, sebenarnya di tiap-tiap desa sudah ada cara untuk membuat alat bukti adanya jual beli tanah. Adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah di bawah tangan di

desa, yaitu pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) datang ke kantor desa untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang dijual. Kepala desa dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam bukadesa. Setelah selesai, pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. Uang wajib disini adalah uang "polorogo", yaitu uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada kepala desa/ perangkat desa setelah dilakukan pengukuran tanah dan data-data pengukuran tanah sudah ditulis oleh perangkat desa.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan, masyarakatnya banyak melakukan jual beli secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli, maka dilakukannya jual beli ulang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerdota. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.

Terdapat 4 syarat keabsahan perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement) Adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement)

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap saah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut.

2. Wenang / Kecakapan berbuat menurut hukum (Capacity)

Syarat wenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.

3. Obyek / Perihal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung

4. Kausa yang diperbolehkan / halal / legal

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata

juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut peraturan perundangundangan yang berlaku. Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah

ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah, masyarakat Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan adalah dengan meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum dan pemohon (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan

Transaksi jual beli tanah baik melalui selemba kwitansi maupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri

oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Jual Beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Ahmad Rahan Simangunsong selaku Kepala Desa mengatakan bahwa tidak ada masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertipikat jika sudah ada biaya. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pembuatan akta di bawah tangan oleh kepala Desa masih mengacu pada kekuatan akta berdasarkan hukum adat sesuai Pasal 56 UUPA yaitu “Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum setempat dan peraturanperaturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini”. Dengan dasar alas hak yang dibuat di bawah tangan ini juga tetap disertakan pemeriksaan yuridis oleh Kantor Pertanahan seperti yang telah dijelaskan di atas walaupun kekuatan akta di bawah tangan tidak seperti akta

otentik. Ketentuan Pasal 24 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juga harus diperhatikan dalam pembuatan akta di bawah tangan mengenai peralihan hak atas tanah yang terjadi pada masyarakat peserta PRONA.

Hal yang perlu diperhatikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli tanah adalah, bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual beli tanah adalah, PPAT yang berada dalam wilayah kedudukan dan kewenangannya yang meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai obyek transaksi jual beli tersebut. Adapun proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor PPAT adalah sebagai berikut:

1. Persyaratan Pembuatan Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu :

a. Pihak penjual, diharapkan membawa :

- 1) Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
- 2) KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- 3) Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan)
- 4) Surat Persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga.
- 5) KK (Kartu Keluarga).

b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa :

- 1) KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- 2) KK (Kartu Keluarga)

3) Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank, yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

2. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Sebelum membuat akta jual beli tanah PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor pertanahan terkait
- b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terkait.
- c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum.
- d. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- e. PPAT menolak membuat akta jual beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

3. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual oleh penjual dan calon pembeli, orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.

- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditanda tangani oleh penjual, calon pembeli, saksisaksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar hanya disampaikan ke kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran.
- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (Penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam, serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertifikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu empat belas hari pembeli dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli, di Kantor Pertanahan terkait

Selanjutnya Pasal 24 UUPA menyebutkan tentang tata cara pembuktian hak-hak lama untuk keperluan pendaftaran yang berasal dari konversi dengan :

1. Dengan bukti-bukti tertulis
2. Keterangan saksi dan atas pernyataan yang bersangkutan dengan kadar kebenrannya oleh panitia adjudikasi.

Pasal 24 Ayat (2) UUPA dikatakan, apabila pembuktian di atas tidak ada lagi, maka pembukuan atas hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa yang bersangkutan dengan pihak lain.

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan jual beli tanah hak milik melalui akta dibawah tangan didesa padang pulau adalah pertama: masyarakat menghindari biaya

yang cukup mahal, kedua: pengetahuan masyarakat terkait prosedur jual beli tanah, ketiga: motivasi masyarakat yang terkait dengan masih tingginya rasa saling percaya antar sesama dalam melakukan jual beli tanah. 2) yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut. 3) kekuatan hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga daro pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut bagaimana tercantum dalam pasal 1243 dan pasal 1244 KUHPerdara..

2. Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau masih terjadi. Hal ini bisa dilihat adanya praktek jual beli tanah di bawah tangan. Penduduk di Desa Padang Pulau ini masih menggunakan praktek jual beli tanah dengan cara selebar kwitansi dan melalui Kepala Desa. Masyarakat Desa Padang Pulau ini masyarakatnya masih memilih menggunakan praktek jual beli tanah di bawah tangan karena prosesnya yang mudah, cepat selesai dan biayanya sedikit. Sebenarnya beliau sudah menganjurkan kepada masyarakat, agar melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan ke PPATesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun masyarakat masih memilih jual beli tanah secara bawah tangan.

3. Masyarakatnya Padang Pulau banyak melakukan jual beli secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli, maka dilakukannya jual beli ulang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sah nya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sah nya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari..

B. Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka saran penulis adalah:

1. Kepala Desa hendaknya meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah dan prosedurnya, baik kepada masyarakat yang bertempat tinggal di daerah yang terpencil maupun kepada masyarakat yang telah mengetahui prosedur namun tidak memiliki motivasi untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Diharapkan peran aktif Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin yang paling mudah diakses masyarakat untuk tetap menghimbau masyarakat

khususnya masyarakat untuk tidak lagi melakukan praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan dengan melibatkan pejabat yang berwenang yakni PPAT dalam hal jual beli tanahnya.

3. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

A.P. Parlindungan. 2011. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung: Mandar Maju,

Abdul Kadir Muhammad. 2014 *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Arie Sukanti Hutagalung. 2017. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Grup,

- Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Bambang Waluyo. 1996., *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika
- Chadidjah Dalimunthe. 1998. *Pelaksanaan Landreform Indonesia*. Medan: Fakultas Hukum USU
- Djoko Reksomulyatno. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai PerjanjianInnominaat*. Jakarta: Bina Ilmu
- Effendi Perangin. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali
- Herlien Budiono. 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Jakarta: Renovi.
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman penulisan skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Pres
- Mhd Yamin Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 101
- Muchtar Rudianto. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Per. Pendahuluan*. Jakarta: Rajawali Pres
- Mudakir Iskandar Syah. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara
- Muhammad Yamin. 2004.*Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Pers,
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Salim H.S, 2009, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontark*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Pers
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa

Suryana. 2010. Buku Ajar Perkuliahan, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia

Tim Penyusun. 2014. *Pedoman Penulis Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara,

Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah

C. Internet

Dalam <https://kbbi.web.id/data>, diakses pada hari selasa, 11 september 2018.

Entrepreneurship Education Without Boundaries. "Metode Pengumpulan Data Dalam Penelitian", melalui www.ciputrauceo.net, diakses selasa, 11 september 2018.



Unggul, Cerdas & Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax (061) 6625474

Website: <http://www.umsu.ac.id> E-mail: rektor@umsu.ac.id

SURAT KEPUTUSAN PROPOSAL SKRIPSI DAN PENGHUJUKAN DOSEN PEMBIMBING

Nomor: 1090/KEP/II.3-AU/UMSU-06/F/2018

Bismillahirrahmanirrahim

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Berdasarkan Surat Persetujuan Kepala Bagian Hukum Perdata, Menetapkan Proposal Skripsi dan Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : WILAN
NPM : 1406200079
Prodi/Bagian : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Jenjang Studi : Strata-1 (S-1)
Judul Skripsi : PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN

Pembimbing I : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn

Pembimbing II : RAHMAT RAMADHANI, SH., MH

Dengan demikian mahasiswa yang bersangkutan diizinkan untuk menyusun skripsi dengan ketentuan:

1. **Penulisan berpedoman pada buku panduan penulisan Skripsi**, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Tanggal Seminar: 26 JULI 2018
3. Waktu bimbingan rata-rata 9 (sembilan) kali pertemuan dengan dosen pembimbing.
4. Surat penetapan proposal dan penghujukan dosen pembimbing ini **berlaku sampai tanggal: 26 JANUARI 2019.**

Ditetapkan di : Medan

Pada Tanggal : 17 Zulqaidah. 1439 H
30 Juli. 2018 M

Wassalam
Dekan,

IDA HANIFAH, SH., MH

Tembusan :

1. Kepala Bagian
2. Peninggal



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
 Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
 Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : **WILAN**
 NPM : **1406200079**
 Prodi/Bagian : **ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA**
 Judul Skripsi : **PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)**

Pembimbing I : **M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn**
 Pembimbing II : **RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
03-09-18.	Cover, Abstrak, BAB I & BAB II paragraf		
17-09-18.	paragraf lagi BAB I & BAB II		
19-09-18.	Abstrak, Definisi operasional & sistematika penelitian		
22-09-18.	paragraf BAB III		
28-09-18.	Simpulan BAB IV & paragraf Dapur puter.		
29-09-18	acc & ditandatangani ke pembimbing I		
1-10-18	Rumusan Masalah & pembahasan.		
1-	Tinjau pustaka.		
10-10-18	Bab III. Rumus 3.		
17-10-18	ke diidagku		

Diketahui Dekan

Ida Hanifah, S.H., M.H

Pembimbing I

M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn

Pembimbing II

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H