

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA
KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR,
S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Said Reihan Zaki Yamani

NPM. 2006200137



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



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

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id tmsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjabah surat ini agar diberikan
Bener dan tangganya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Selasa**, Tanggal **17 September 2024**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : SAID REIHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() 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

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 018047901

Anggota Penguji :

1. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn
2. Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, SH., M.H.
3. Dr. Rahmat Ramadhani, SH., M.H.

1.

2.

3.



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

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Wala mengajab amak lei agar diakhirkan
Humor dan tanggapnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Selasa** tanggal **17 September 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : SAID REIHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
Prodi/Bagian : HUKUM HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn
Penguji :
1. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.H., M.Kn NIDN. 0128077201
2. Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, SH., M.H. NIDN. 0018098801
3. Dr. Rahmat Ramadhani, SH., M.H. NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn
Nama : SAID REIHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 17 September 2024.

Dosen Penguji

		
<u>(Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.H., M.Kn)</u> NIDN : 0128077201	<u>(Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, SH.,M.H.)</u> NIDN : 0018098801	<u>(Dr. Rahmat Ramadhani, SH.,M.H.)</u> NIDN : 0111088002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/16/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : SAID REHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR, S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT

PENDAFTARAN : Tanggal, 26 Agustus 2024

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
NIDN: 0111088002



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

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [t](#) umsumedan [y](#) umsumedan

Eda.sugjowati@umsu.ac.id
Bekerja dan bertanggung jawab

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : SAID REIHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM TATA PERDATA
Judul Skripsi : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA
KANTOR NOTARIS/PPAT HJ NUR ASMALINA SIREGAR S.H.,
M.Kn
Dosen Pembimbing : Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
(NIDN. 0111088002)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 02 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 99/SK/BAN-PT/Akred/PT/02/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Beeri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622405 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SAID REHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM-PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH
PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA
SIREGAR, S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT



DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANTIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 26 Agustus 2024

DOSEN PEMBIMBING

UMSU
Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 88/SK/AN-PT/Akred/PT/10/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhter Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224507 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsamedan umsamedan umsamedan umsamedan

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : SAID REHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR, S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT
Pembimbing : Dr. Rahmad Ramadhani, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	13/05/24	ACC Judul	
2	06/06/24	ACC Proposal	
3	09/06/24	Perbaiki BAB I	
4	11/06/24	Perbaiki BAB II	
5	15/06/24	Rapikan BAB III	
6	20/06/24	Rapikan BAB IV	
7	23/06/24	Perbaiki Penulisan Daftar Pustaka	
8	23/08/24	Bedah Buku	
9	26/08/24	ACC diujikan.	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

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

Medan, 26 Agustus 2024

Dosen Pembimbing

(Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H)
NIDN: 0111088002



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

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Rever dan Tanggung

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : SAID REIHAN ZAKI YAMANI
NPM : 2006200137
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 27 September 2024

Saya yang menyatakan,

SAID REIHAN ZAKI YAMANI
NPM: 2006200137

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Yang Bermasalah Pada Kantor Notaris/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn Di Kabupaten Langkat.**

Dalam Penyusunan skripsi ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara **Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP** atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Orang tua penulis tercinta Umi tercinta **Hj. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn**, Abah tercinta **Said Adnin Zein**, Abi **Indra Syafri**, dan Ayah **Goenoeng Moelyo** yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terima kasih atas doa yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak **Dr. Faisal, S.H., M.Hum.**
4. Wakil Dekan I Bapak **Dr. Zainuddin, S.H., M.H** dan Wakil Dekan III Ibu **Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.**

5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak **Dr. Rahmad Ramadhani, S.H., M.H** selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
6. Seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
7. penulis juga mengucapkan Terima kasih kepada **Atiqah Thahirah, A.md., Par** yang selalu memberikan support kepada Penulis.
8. Terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan, terutama **Julius Wisesha Simanjuntak, David Lumban Tobing, Melky Hezekiel Siregar, Bobby Setiawan, Faisal Azmi, Abdul Hakim Siregar, M. Irhamna Fachrulian** selaku teman seperjuangan dalam menyelesaikan tugas akhir ini
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas semua kebaikannya dan terima kasih atas segala semangat yang diberikan oleh teman-teman saya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan sebagai masukan yang berharga. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang berkepentingan.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 15 Agustus 2024
Hormat Saya

Said Reihan Zaki Yamani

NPM. 2006200137

ABSTRAK

PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR, S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT

SAID REHAN ZAKI YAMANI

Perbuatan wanprestasi terhadap akta jual beli tanah mengakibatkan dampak salah satunya pembatalan perjanjian timbal balik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerduta. Dibatalkannya suatu perjanjian yang dibuat secara autentik dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum dimana terdapat konsekuensi hukum tertentu karena hal ini berdampak kepada para pihak maupun akta yang bersangkutan.

Jenis dan pendekatan penelitian ini dilakukan dengan hukum empiris, dimana konsep hukum berdasarkan yang memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai seperangkat realitas, tindakan dan perilaku. Pendekatan ini memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai seperangkat ide yang abstrak dan ide-ide moral, diantaranya tentang moral keadilan. Berdasarkan hasil penelitian, dipahami bahwa pengaturan hukum terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Masalah Pertanahan. Penyebab terjadinya permasalahan saat proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Notaris/PPAT HJ.Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn yaitu pihak kedua atau pembeli melakukan wanprestasi atau peingkaran perjanjian secara sepihak.

Upaya penyelesaian atau solusi yang diberikan oleh Kantor Notaris/PPAT Hj. Nur Asmalina Siregar S.H., M.Kn terhadap jual beli hak atas tanah yang bermasalah yaitu, mengadakan pembicaraan antara Penjual atau Pihak kedua dengan pihak pembeli rumah yang memunculkan solusi. Solusi yang disepakati oleh kedua pihak adalah tanah atau lahan yang awalnya dijual secara menyeluruh oleh Pihak Kedua, diubah menjadi penjualan tanah dalam banyak bagian atau bisa disebut dengan "Kavling". Dengan ukuran pembagian tanah mengikuti konsep ukuran perumahan yang telah ditinggalkan oleh Pihak Pertama sebagai developer. Pihak pembeli rumah membayar tanah milik Pihak Kedua yang sudah dipecah menjadi banyak bagian (Kavling).

Kata kunci: Peralihan hak, Tanah dan bangunan, Wanprestasi

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian	6
B. Manfaat Penelitian	7
C. Definisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Sifat Penelitian	15
3. Pendekatan Penelitian	16
4. Sumber Data Penelitian.....	17
5. Alat Pengumpulan Data	19
6. Analisis Data.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Hukum Agraria	20
1. Pengertian Agraria	20
B. Jual Beli	26

1. Pengertian Jual Beli.....	26
2. Dasar Hukum Jual Beli	28
C. Akta Jual Beli.....	29
D. Wanprestasi.....	30
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Pengaturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Yang Bermasalah.....	34
B. Faktor Penyebab Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Bermasalah	50
C. Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Notaris/PPAT HJ. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Bermasalah	56
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Masyarakat Indonesia dikenal sebagai masyarakat agraris sehingga kebutuhan akan tanah dapat disamakan sebagai kebutuhan pokok yakni tempat untuk mendirikan papan, melangsungkan kegiatan bercocok tanam dan investasi.¹ Tidak seimbangnya persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan tanah hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses pengalihan hak atas tanah. Untuk itu pemanfaatan tanah harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang maupun generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.²

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Hukum agraria adalah keseluruhan hukum perdata, tata negara dan tata usaha negara yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara, dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut misalnya jual beli tanah, sewa menyewa tanah. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang permukaan bumi sebagai mana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menentukan: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan

¹ Vania Digna Anggita and Mohamad Fajri Mekka Putra. (2022). "Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum". *Jurnal Usm Law Review* 5, No. 2, Hlm. 783

² Vania Digna, *Loc.cit.*

adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.³ Hak atas permukaan bumi juga disebut hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah. Hak atas tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.⁴

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵ Hukum tanah disebut juga hukum pertanahan. Menurut Efendi Perangin, berpendapat bahwa yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkrit.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang dapat diemban oleh orang yang sama namun tugas pokok dan fungsinya berbeda, mulai dari instansi yang mengangkat, mengawasi maupun yang memberhentikan hingga porsi jenis akta atau produk hukum yang dikeluarkannya juga berbeda.

³ Arba Haji. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 9

⁴ Santoso Urip. 2017. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: KENCANA. Hlm. 21

⁵ *Ibid.*

Peraturan yang mengatur tentang Notaris terdapat pada Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014. Notaris dan PPAT berwenang mengeluarkan produk hukum berupa akta otentik. Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara, “akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempatkan dimana akta itu dibuat”. Oleh karena itu negara memberikan kekuasaan kepada Notaris/PPAT untuk membuat alat bukti otentik dibidang hukum perdata.⁶

Transaksi jual beli tanah adalah salah satu metode untuk memperoleh hak atas tanah. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan UUPA No. 5 tahun 1960 Lembaran Negara 1960 No. 104 telah menentukan bahwa tanah-tanah diseluruh Indonesia harus diinventarisasikan⁷ dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya: “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang bewenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Hukum tanah menganjurkan semua

⁶ Satrio Abdillah. 2023. “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP”. *Journal of Education Research* 4, No. 1. Hlm. 68

⁷ Soetomo. 1981. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak & Sertifikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya. Hlm. 15

pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Bahwa jual beli tanah hanya bisa didaftarkan untuk mendapatkan akta tanah apabila dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah (AJB).⁸

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan al- hadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (ber pendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya h. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah pendahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allahhuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya” (Q.S Al-Baqarah: 275)

Transaksi jual beli tanah merupakan proses transaksi properti yang termasuk ke transaksi besar dan beresiko terjadi konflik. Peralihan hak yang melalui perjanjian dalam prosesnya sering kali tidak berjalan sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya masalah-masalah dibidang hukum pelaksanaan transaksi jual beli tidak selamanya berjalan lancar, tidak jarang terjadinya perbuatan salah satu pihak baik disengaja maupun tidak

⁸ Ana Silviana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo. 2020. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah". Law, Development and Justice Review 3. No. 2. Hlm 190-193

disengaja, sehingga mengakibatkan kerugian atau menimbulkan benturan kepentingan dalam perjanjian yang mengakibatkan konflik yang sering terjadi yaitu wanprestasi. Wanprestasi terjadi saat tidak terpenuhinya prestasi dari suatu perjanjian yang telah dibuat. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi merupakan suatu kondisi dimana tidak dipenuhinya suatu kewajiban sebagaimana mestinya yang tertuang pada suatu kontrak perjanjian terhadap para piha yang bersangkutan.⁹

Perbuatan wanprestasi terhadap akta jual beli tanah mengakibatkan dampak salah satunya pembatalan perjanjian timbal balik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”. Dibatalkannya suatu perjanjian yang dibuat secara autentik dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum dimana terdapat konsekuensi hukum tertentu karena hal ini berdampak kepada para pihak maupun akta yang bersangkutan.¹⁰

⁹ Audrey Bintang Silado and Moody R Syailendra. (2023). “Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.” *UNES Law Review* 6. no. 2. Hlm. 5649

¹⁰ *Ibid.*

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini berfokus untuk membahas lebih jauh mengenai perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah serta dituangkan dalam skripsi yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Yang Bermasalah Pada Kantor Notaris/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn Di Kabupaten Langkat”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan, adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli yang bermasalah?
- b. Bagaimana faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah?
- c. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh kantor Notaris/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui apakah pengaturan hukum peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli tanah dapat mempengaruhi kepastian hukum di Indonesia.
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah

- c. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan oleh kantor Notaris/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah.

B. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat membantu pengembangan ilmu hukum yang lebih komprehensif dan akurat dalam mengatasi masalah terkait wanprestasi terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini juga dapat membantu mengembangkan kesadaran masyarakat terhadap perbuatan melawan hukum terhadap tanah dan bangunan, sehingga mengurangi risiko terjadinya wanprestasi. Dan penelitian ini dapat membantu mengembangkan prinsip dan standar yang lebih tinggi dalam pengelolaan tanah dan bangunan, sehingga mengurangi risiko terjadinya wanprestasi terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan.

- b. Secara praktis

Hasil penelitian ini dapat membantu mengurangi wanprestasi terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga memperbaiki keamanan hukum masyarakat. Penelitian ini juga dapat membantu mengembangkan prinsip dan standar yang lebih tinggi dalam proses jual beli tanah dan bangunan, sehingga mengurangi risiko terjadinya wanprestasi. Dan penelitian ini dapat membantu mengembangkan peraturan yang lebih efektif untuk mengatasi masalah terkait wanprestasi terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu definisi yang memberikan penjelasan atas satu variabel dalam bentuk yang dapat diukur. Definisi operasional ini memberikan informasi yang diperlukan untuk mengukur variabel yang akan diteliti.¹¹ Berdasarkan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu **“Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Yang Bermasalah Pada Kantor Notaris/PPAT HJ. Nur Asmalina Siregar S.H., M.Kn Di Kabupaten Langkat”**), adapun definisi operasional penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hak Atas Tanah dan Bangunan

Yang dimaksud dengan hak atas tanah dan bangunan dalam penelitian ini dapat berupa hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah dan bangunan secara terbatas, seperti hak guna usaha atau hak guna bangunan. Hak ini dapat berupa hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah dan bangunan untuk tujuan tertentu, seperti untuk pertanian, perumahan dan lain-lain.

2. Wanprestasi Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan

Yang dimaksud dengan wanprestasi dalam penelitian jual beli tanah dan bangunan dapat mencakup tindakan yang melanggar ketentuan hukum dalam proses jual beli tanah dan bangunan, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau pelanggaran terhadap hak kepemilikan. Hal ini dapat mencakup peralihan

¹¹ Vivid Dekanawati et al. (2023). “Analisis Pengaruh Kualitas Pelayanan Diklat Kepabeanaan Terhadap Kepuasan Peserta Pelatihan”. *Jurnal Sains Dan Teknologi Maritim* 23. No. 2. Hlm. 162

hak atas tanah tanpa seizin pemilik asli, pelanggaran terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli, atau tindakan lain yang bertentangan dengan hukum yang mengatur transaksi properti.

3. Jual Beli

Yang dimaksud dengan jual beli tanah dalam penelitian penelitian ini adalah perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan secara langsung dan seketika, riil berarti bahwa hak atas tanah tersebut diperoleh secara nyata dan tidak hanya sebagai simbol, dan terang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan secara terbuka dan jelas

4. Notaris/PPAT

Yang dimaksud dengan notaris/PPAT dalam penelitian ini, notaris dan PPAT memiliki perbedaan dalam kewenangan, tugas, lingkup kerja, dan biaya jasa. Notaris memiliki kewenangan yang lebih luas dan dapat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan penetapan, sedangkan PPAT memiliki kewenangan yang lebih terbatas dan hanya menangani akta tanah. Penelitian ini dilakukan pada Kantor Notaris/PPAT Hj. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Besitang Alur Dua Pangkalan Brandan

D. Keaslian Penelitian

Permasalahan Mengenai **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT”**), Khususnya di Indonesia bukan lah hal yang baru. Oleh karena itu penulis meyakini bahwa terdapat beberapa peneliti-peneliti yang mengangkat tajuk penelitian yang berkaitan dengan tajuk penelitian dari penulis sendiri.

Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching via* internet serta penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis belum menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan penulis teliti terkait **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR ASMALINA SIREGAR S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT”**,

Dari beberapa judul penelitian yang pernah dibahas dan diuji oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati penelitian yang akan penulis teliti ini antara lain:

1. Jurnal Panji Prasetyo, Tahun 2021 yang berjudul “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)” Bentuk penelitian menggunakan normatif, tipologi penelitian menggunakan deskriptif

analitis dengan bentuk preskriptif, jenis data menggunakan data primer melalui wawancara, sedangkan data sekunder melalui studi kepustakaan, pengumpulan data menggunakan undang-undang dan peraturan pemerintah sedangkan sumber sekunder melalui literatur, *website*, maupun jurnal, metode analisa data bersifat kualitatif, bentuk laporan penelitian menggunakan metode analisa kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual-beli dapat dilaksanakan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun berakibat tidak dapat didaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, sehingga sertifikat tidak dapat terbit.

2. Artikel Reynaldi Liwandi, dan Arsin Lukman, tahun 2023 yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020)” Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perbuatan melawan hukum peralihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020, dan peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum pertanahan nasional. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa pertimbangan hukum dan putusan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 sudah tepat, membuktikan bahwa Para Terdakwa pernah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengakibatkan peralihan hak milik tanpa sepengetahuan Penggugat. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka transaksi jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yang berwenang membuat akta. Bukti yang meyakinkan mengenai peralihan hak dari penjual kepada pembeli, beserta pembayaran harga yang disepakati, ditentukan oleh akta jual beli yang ditandatangani antara para pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, transaksi jual beli yang bersangkutan telah dilakukan secara nyata.

3. Artikel Vania Digna Anggita dan Mohamad Fajri Mekka Putra, Depok tahun 2022 yang berjudul “Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum” Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia serta menganalisis akibat perbuatan melawan hukum dalam perolehan hak atas tanah. Sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah yang diperoleh tanpa hak dengan menguasai tanah yang kepemilikan atas tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain saat ini banyak ditemui. Banyak terjadi kebingungan di masyarakat, khususnya tentang kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Urgensi dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan perolehan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan di Indonesia yang memberikan kepastian hukum. Bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah sangat diperlukan untuk dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Selain itu, akta autentik yang dibuat oleh PPAT juga memiliki peran penting untuk membuktikan peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum.

E. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu investigasi atau pencarian secara ilmiah, terorganisir, sistematis, objektif, didukung oleh data terhadap suatu masalah, yang dilaksanakan dengan maksud menemukan jawaban terhadap masalah tersebut.¹² Metode penelitian digunakan sebagai tata cara untuk memecahkan masalah ataupun cara untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.¹³ Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian Hukum Empiris. Definisi penelitian hukum empiris adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Solikin Nur, penelitian hukum empiris adalah sebuah pendekatan yang memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai seperangkat realitas, tindakan dan perilaku. Pendekatan ini memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai seperangkat ide yang abstrak dan ide-ide moral, diantaranya tentang moral keadilan.¹⁴
- b. Menurut Nugroho Sigit, penelitian hukum empiris adalah hukum yang dianut oleh masyarakat, ia hidup dan tumbuh berkembang bersama masyarakat (*living law*). Bentuk dari hukum ini adalah hukum kebiasaan dan hukum adat, dalam perkembangannya hukum agama yang dianut

¹² Sinulingga, Sukaria. 2022. *Metode Penelitian*. Medan: USU Press. Hlm 28

¹³ Joenadi Effendi, Jhonny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*. Jakarta: Hlm 2-3

¹⁴ Solikin Nur. 2019. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media. Hlm. 30

oleh masyarakat dan diyakininya serta diimplementasinya dalam kehidupan masyarakat itu disebut sebagai salah satu *living law*.¹⁵

- c. Menurut Abdul Fattah, penelitian empiris adalah penelitian yang menggunakan cara yang dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan. Sistematis artinya proses yang digunakan dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.¹⁶
- d. Menurut Sugiyono dalam buku Siddiq Armia, penelitian hukum empiris terdiri atas empat kata kunci; pertama cara ilmiah yang berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris dan sistematis; kedua, rasional berarti kegiatan penelitian itu dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal, sehingga oleh penalaran manusia; ketiga, empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan; dan keempat, sistematis artinya, proses yang digunakan dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.¹⁷

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif karena penelitian ini mendasarkan analisisnya pada

¹⁵ Nugroho Sigit, Anik Haryani dan Farkhani. 2020. *Metodologi Riset Hukum*. Sukoharjo: Oase Pustaka. Hlm. 29

¹⁶ Fattah, Abdul. 2023. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Harfa Creative. Hlm 1.

¹⁷ Armia, Siddiq. 2022. *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI). Hlm. 16

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam proses penyampaian ini yaitu deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Definisi penelitian deskriptif adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Sinulingga Sukaria, penelitian deskriptif adalah suatu jenis penelitian yang bertujuan untuk mencandra atau mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat tentang fakta-fakta dan sifat-sifat suatu objek dan populasi tertentu.¹⁸
- b. Menurut Hikmawati Fenti, penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum dan generalisasi.¹⁹
- c. Menurut Sunggono Bambang, peneliti deskriptif adalah penelitian yang pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat; karakteristik atau faktor-faktor tertentu.²⁰
- d. Menurut, penelitian deskriptif biasa juga disebut sebagai penelitian pra-eksperimen karena dalam peneliti melakukan eksplorasi, menggambarkan,

¹⁸ Sinulingga Sukaria. *Op.cit.* Hlm. 31

¹⁹ Hikmawati Fenti. 2020. *Metodologi Penelitian*. Depok: Rajawali Pers. Hlm. 88

²⁰ Bambang Sunggono. 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm.

dengan tujuan untuk dapat menerangkan dan memprediksi terhadap suatu gejala yang berlaku atas dasar data yang diperoleh di lapangan.²¹

Berdasarkan definisi diatas, penelitian bersifat deskriptif karena penelitian ini mempelajari masalah-masalah yang ada di masyarakat atau organisasi dalam situasi tertentu untuk menjelaskan norma dan standar serta fenomena yang ada atau sedang tumbuh dalam situasi tersebut.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan dengan metode kualitatif.

Definisi pendekatan kualitatif adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Sinulingga Sukaria, penelitian kualitatif dikenal sebagai penelitian naturalistic karena penelitiannya dilakukan pada kondisi alamiah (*natural setting*). Metode ini menggunakan landasan *postpositivisme* untuk meneliti populasi atau sampel dengan memakai instrumen pengumpulan data dan analisis yang bersifat kualitatif.²²
- b. Menurut Rahmat Abdul, penelitian kualitatif ditujukan untuk memahami fenomena-fenomena sosial dari sudut atau perspektif partisipan. Penelitian ini mengkaji partisipan dengan berbagai macam strategi yang bersifat interaktif seperti observasi langsung, wawancara, dokumen dan teknik-teknik pelengkap.²³
- c. Menurut Nasution Abdul, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dengan kecenderungan menggunakan analisis. Penelitian

²¹ Rahmat Abdul. 2020. *Metodologi Penelitian, Pendekatan Multidisipliner*. Gorontalo: Ideas Publishing. Hlm. 5

²² Sinulingga Sukaria. *Op.cit.* Hlm 40

²³ Rahmat Abdul. *Op.cit.* Hlm. 23

kualitatif menganalisis dan menafsirkan suatu fakta, gejala serta peristiwa berdasarkan apa yang terjadi sehingga menjadi bahan kajian untuk ditindaklanjuti.²⁴

- d. Menurut Fiantika Feny, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menggali dan memaknai permasalahan yang dianggap oleh beberapa orang merupakan persoalan sosial maupun kemanusiaan.²⁵

Berdasarkan definisi tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena data yang digunakan bersifat kualitatif yang didapatkan melalui observasi dan wawancara terhadap responden.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam

Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan. Dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah. Surah Al-Qur'an Surat Al-Maidah Ayat 2 sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.

²⁴ Nasution Abdul. 2023. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Harfa Creative. Hlm.

²⁵ Fiantika Feny, *et al.* 2022. *Metode Penelitian Kualitatif*. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi. Hlm. 5

b. Data Primer

Data primer adalah data yang yang diperoleh dengan cara menggali secara langsung dari sumbernya oleh peneliti.²⁶ Data primer yang digunakan bersumber dari narasumber yaitu notaris/PPAT Hj. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn di Kabupaten Langkat. Dalam penelitian ini digunakan juga: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah tersedia oleh pihak lain sehingga tidak perlu digali oleh peneliti seperti alur proses bisnis perusahaan.²⁷ Data sekunder yang digunakan merupakan bahan literature penjelasan dari bahan hukum primer. Publikasi hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah dikaji, hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari kalangan hukum berupa buku-buku hukum yang berisi ajaran atau doktrin, terbitan berkala atau artikel termasuk segala karya ilmiah hukum yang tidak dipublikasikan atau yang dimuat dikoran atau majalah populer.

²⁶ Sinulingga Sukaria. *Op.cit.* Hlm 171

²⁷ *Ibid.*

d. Data Tersier

Data tersier bersumber dari bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, internet dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini terdiri atas dua yaitu:

a. Studi Lapangan (*Field Research*)

Dilakukan dengan melakukan observasi dan wawancara secara langsung (*offline*) bersama dengan narasumber notaris/PPAT Kabupaten Langkat.

b. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

c. Dilakukan dengan menghimpun data studi kepustakaan secara langsung (*offline*) mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan (baik didalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) dan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud (*online*).

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang dibahas. Kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Agraria

1. Pengertian Agraria

Pada dasarnya istilah agraria berasal dari kata akker (Belanda), agros (Yunani) yang berarti adalah tanah pertanian, dalam bahasa Latin (aggr) berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata majemuknya adalah aggraius (Latin) yang berarti perladangan, persawahan, pertanian, dan agrarian (Inggris) yang berarti tanah untuk pertanian.²⁸

Senada dengan Andi Hamzah²⁹, Subekti dan R. Thitrosoedibio³⁰ mendefenisikan agraria sebagai suatu masalah atau urusan tanah dan semua (segala sesuatu) yang ada di dalam dan di atasnya. Kamus Besar Bahasa Indonesia, mendefinisikan pengertian agraria adalah urusan pertanian/tanah pertanian, urusan pemilikan tanah.³¹ Pengertian agraria dibedakan dalam tiga perspektif, yakni:³²

- a. Dalam arti umum, yaitu; tanah, ladang, atau apa-apa yang berhubungan dengan masalah tanah-tanah pertanian.
- b. Dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebutan agraria dipakai dalam kebijakan pemerintah terhadap tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian.
- c. Pengertian agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dipakai dalam arti yang sangat luas, meliputi: Bumi, Air, Kekayaan Alam, Ruang Angkasa.

²⁸ Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. Semarang: Kencana Prenada Media Group, Hlm1.

²⁹ Andi Hamzah. *Loc.cit*

³⁰ Subekti dan R. Tjitrosoedibio. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm 1.

³¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Semarang: Balai Pustaka, Hlm 5.

³² Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, Hlm 4-7.

AP. Parlindungan³³ mendefinisikan pengertian agraria, yaitu: Pertama, dalam arti sempit; bahwa agraria berwujud sebagai hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja dan Kedua, dalam arti luas; agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian agraria berdasarkan penjabaran UUPA sangatlah luas, meliputi; Bumi, Air, Ruang Angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARKA). Batasan pengertian terhadap BARKA tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bumi (Pasal 1 ayat (4) UUPA); yaitu permukaan bumi, tubuh bumi dan segala yang ada di bawahnya serta yang berada di bawah air. Sedangkan tanah (Pasal 4 ayat (1) UUPA) adalah bagian dari bumi yang merupakan permukaan bumi.
- b. Air (Pasal 1 ayat (5) UUPA); yaitu air yang berada di perairan pedalaman (di dasar laut) maupun air yang berada di permukaan laut wilayah Indonesia. Air menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air menyebutkan bahwa;”Air adalah semua air yang terdapat pada, di atas, ataupun di bawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada di darat. ”
- c. Ruang Angkasa (Pasal 1 ayat (6) UUPA); yaitu ruang di atas permukaan bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang

³³ AP. Parlindungan. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, Hlm 36

terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu. Ruang Angkasa erat kaitannya dengan antariksa dan ruang udara. Menurut Pasal 1 angka 1 dan 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2013 tentang Keantariksaan mendefinisikan "Antariksa adalah ruang beserta isinya yang terdapat di luar Ruang Udara yang mengelilingi dan melingkupi Ruang Udara". Sedangkan pengertian Ruang Udara "adalah ruang yang mengelilingi dan melingkupi seluruh permukaan bumi yang mengandung udara yang bersifat gas".³⁴

- d. Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; yaitu segala sesuatu yang diperoleh dari alam, memiliki nilai dan berharga. Beberapa regulasi terkait dengan kekayaan alam, diantaranya; - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan Mineral dan Batu Bara; - Undang-Undang 45 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 Tentang Perikanan; - Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 Tentang Kelautan; - Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 tahun 1999 Tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang; - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan; - Dan lain sebagainya. Naifnya dari keseluruhan regulasi tersebut masih belum menjadikan UUPA sebagai dasar pijakan dalam pembentukannya sehingga masing-masing regulasi masih kental terlihat bersifat ego-sektoral yang sarat akan disharmonisasi hukum berkaitan dengan keagrariaan Indonesia.

³⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

Dalam rangka mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah (agraria dalam arti sempit), atau hubungan manusia dengan BARKA (agraria dalam arti luas), maka memerlukan suatu perangkat hukum tersendiri. Perangkat hukum tersebut adalah hukum agraria. Mengacu Pasal 4 ayat (1) mengenai defenisi agrarian itu sendiri menjelaskan bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.³⁵

Senada dengan defenisi hukum Agraria dalam KUHPdt menjabarkan bahwa hukum agraria lama bersifat dualistis yang disebabkan oleh politik hukum dari pemerintah kolonial Belanda dahulu sebagai dasar historis keberlakuan hukum tersebut di Indonesia. Dualisme dalam hukum agraria merupakan suatu pemberlakuan hukum agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku hukum agraria barat yang bersumber pada hukum perdata barat, serta hak-hak atas tanah yang diatur menurut hukum adat disebut dengan Tanah Adat atau Tanah Indonesia.

Penjabaran akan dualisme tersebut lebih lengkap tertera berikut ini:

a. Hukum agraria adat

Merupakan suatu sumber pada hukum adat yang sifatnya tidak tertulis jiwanya gotong royong dan kekeluargaan sesuai dengan sifat hukum adat. Pada dasarnya

³⁵ Isnaini, *et. al.*, 2022. "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*". Medan: Perpustakaan Nasional

memiliki pokok-pokok dan asas-asasnya sama, tetapi menunjukkan juga adanya perbedaan-perbedaan berdasarkan daerah atau masyarakat tempat berlakunya hukum agraria adat itu. Kandungan isi dalam hukum ini bersifat pluralistis serta memiliki kelemahan pada formulasinya yang tidak tertulis, tidak tegas juga tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

b. Hukum agraria barat

Bersumber pada hukum perdata barat khususnya yang diatur dalam KUH Perdata yang sebagian besar dimuat pada buku II, III dan IV. Sifatnya tertulis oleh sebab itu nampak formulasinya tegas dan mudah untuk dipaksakan berlakunya sebagai hukum positif.³⁶

Soedikno Mertokusumo³⁷ berpendapat bahwa hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Kaidah hukum agraria tertulis berbentuk peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh negara, sedangkan kaidah hukum tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat yang dibuat oleh masyarakat serta hidup, tumbuh dan berkembang sekaligus berlaku dan dipertahankan oleh masyarakat yang bersangkutan.

Yan Pramadya Puspa menguraikan pengertian hukum agraria, *agrarisch recht* (Belanda), *Agrarian Law* (Inggris) sebagai ketentuan-ketentuan keseluruhan dari hukum perdata, hukum tata negara, dan hukum administrasi negara (tata usaha negara) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang (termasuk badan hukum)

³⁶ Pahlenewen James. 2022. "*Hukum Agraris Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", Bandung: Widina Media Utama.

³⁷ Soedikno Mertokusumo. *Op.cit.* Hlm 5

dengan bumi, air dan ruang angkasa di seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenangnya.³⁸

Lebih lanjut, Boedi Harsono berpendapat bahwa hukum agraria tidak hanya terbatas pada satu perangkat hukum saja, melainkan satu kelompok hukum yang terdiri dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agraria. Bidang-bidang hukum dimaksud yaitu antara lain: ³⁹

- a. Hukum tanah, mengatur tentang hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum air, mengatur tentang hak-hak penguasaan atas air.
- c. Hukum pertambangan, mengatur tentang hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- d. Hukum perikanan, mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

Secara ringkas, hukum agraria dapat didefinisikan sebagai kumpulan/himpunan petunjuk-petunjuk/kaedah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata tertib hubungan dengan bumi (tanah, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya).

³⁸ Yan Pramadya Puspa. 1977. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu. Hlm 440

³⁹ Boedi Harsono. *Op.cit.* Hlm 8.

B. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang. Jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sebagian besar benda yang dimiliki seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh Karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual.

Peristiwa perdata atau titel berupa Perjanjian Jual Beli mendominasi kepemilikan benda yang dimiliki oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya peristiwa perdata berupa Perjanjian Jual Beli itu dalam kancah kehidupan sosial. Hukum Perdata mengatur Perjanjian Jual Beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Jenis perjanjian yang paling banyak digeluti anggota masyarakat ini, yakni Perjanjian Jual Beli, ternyata pembentuk undang-undang memberikan definisinya ada Pasal 1457 KUHPperdata yang menegaskan bahwa Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri

untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.⁴⁰

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli pada KUHPerdara diatur pada Buku III tentang Perikatan (Van Verbintenissen) Bab 5, sehingga jual beli merupakan suatu perjanjian. Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal-balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Unsur pokok perjanjian jual beli adalah “barang dan harga”. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdara, yang berbunyi:

“Jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.”

Definisi yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdara intinya pada unsur esensialia perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan levering atau penyerahan, sedangkan unsur harga berkait dengan pembayaran, yang keduanya merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi supaya hak masing-masing pihak terealisasi sebagai ujud konkrit keuntungan yang dikejar. Tujuan akhir perjanjian jual beli adalah untuk memindahkan hak milik benda

⁴⁰ Mohamad Kharis Umardani. (2021). “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum.” *Journal of Islamic Law Studies* Volume 4. No. 1. Hlm. 17-18

dari tangan penjual kepada pembeli, tak lain dilangsungkan dengan cara “menyerahkan” benda yang bersangkutan, dan ini dilakukan oleh penjual.⁴¹

C. Akta Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang pembuatannya dilaksanakan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Meskipun undang-undang sudah mengaturnya, dalam praktek, pembuatan akta jual beli selalu didasari dengan proses pembuatan akta yang mengakibatkan cacat hukum untuk akta maupun produk dari akta itu sendiri.

Atas dasar tersebut maka rumusan permasalahan yang dikemukakan adalah bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah serta akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah dan alasan dan bahan pertimbangan bagi majelis hakim dalam memutus perkara Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah.

⁴¹ *Ibid.* Hlm. 19-22

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hal atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴² Sedangkan perumusan oleh sarjana-sarjana lain misalnya Tresna menyebutkan bahwa akta itu sendiri adalah suatu surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian.⁴³

Menurut Rubini dan Chidir Ali, surat adalah suatu benda (bisa kertas, kayu, atau daun lontar) yang memuat tanda-tanda baca yang dapat dimengerti dan menyatakan isi pikiran (diwujudkan dalam bentuk surat). Tanda baca itu dapat berupa huruf selain huruf latin, misalnya huruf kanji, huruf Pallawa, dan lain-lain.⁴⁴ Prof.Subekti menyatakan bahwa akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani.⁴⁵ Akta adalah suatu surat, yang ditanda tangani, berisi perbuatan hukum, seperti misalnya suatu persetujuan jual-beli, gadai, pinjam-meminjam uang, pemberian kuasa, sewa menyewa, dan lain sebagainya.

D. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pelakunya berupa keharusan atau kemestian bagi debitur membayar “ganti rugi (schadevergoeding)”. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan perjanjian”. Seperti dalam

⁴² Sudikno Mertokusumo. *Op. Cit.*, Hlm.142

⁴³ Tresna. 1976. *Komentar HIR*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 142

⁴⁴ Rubini dan Chidir Ali. 1974. *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni. Hlm. 28

⁴⁵ R. Subekti. 1975. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 31

keputusan MA tanggal 21 Mei 1973 o. 70 /HK/Sip/1972: “*Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan pembayaran kepada pihak lainnya (kepada kreditur), maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian*”.⁴⁶

Beberapa permasalahan tersebut terkait erat dengan karakteristik dari konsep perbuatan melawan hukum serta wanprestasi yang diangkat pada penelitian ini tentunya berpusat pada konsep perbuatan melawan hukum, oleh karena berintikan pada adanya hukum yang dilanggar atau dilawan. Namun, penerapan perbuatan melawan hukum tidak terpisahkan dari yurisprudensi yang terjadi di Belanda sebagaimana halnya produk-produk hukum Indonesia pada mulanya berasal. Perbuatan melawan hukum mempunyai kemiripan dengan wanprestasi. Menurut I. Ketut Oka Setiawan, pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitur maupun kreditur. Akan tetapi, dalam praktik kadang-kadang debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan ‘wanprestasi’.⁴⁷

Pada suatu perjanjian jual beli tanah misalnya, telah disepakati dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli bahwa tanah objek jual beli adalah tanah persawahan, namun kenyataannya, hanya sebagian merupakan sawah, sedangkan sebagian lainnya adalah lahan kosong. Di sini pihak penjual telah melakukan wanprestasi dan menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Atas kerugiannya tersebut, pihak pembeli mengajukan gugatan karena melakukan

⁴⁶ Safira Martha. 2017. “*Hukum Perdata*”. Ponorogo: CV Nata Karya. Hlm. 29

⁴⁷ Setiawan I Ketut. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 207.

wanprestasi. Persamaan dan perbedaan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi inilah yang menjadi bagian penting dalam penelitian agar dapat menjelaskannya secara lebih ilmiah sehingga wanprestasi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam penelitian skripsi ini. Sepintas bila dilihat persamaan dan perbedaan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi. Baik perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi sama-sama dapat diajukan tuntutan ganti rugi. Sementara perbedaannya, seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya.⁴⁸

Wanprestasi timbul oleh karena adanya perjanjian atau kontrak, sedangkan perbuatan melawan hukum timbul atau terjadi apabila perbuatan seseorang itu bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bahkan saat bertentangan dengan kesusilaan dalam masyarakat.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:⁴⁹

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

⁴⁸ “Perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sebagai Dasar Gugatan”

⁴⁹ Munir Fuady. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm.3

Menurut Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH UI merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁵⁰

“Pertama, perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kedua, perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, ketiga bertentangan dengan kesusilaan, keempat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.”

Perbuatan melawan hukum yang akan penulis uraikan dalam tulisan ini adalah perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana dan hukum perdata. Antara perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum pidana dan hukum perdata mempunyai konteks yang berbeda. Perbedaan yang mendasar terletak dasar hukum pengaturannya, sifatnya dan unsur-unsur yang melekat kepada keduanya.

Perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sedangkan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam hukum perdata di atur lebih lanjut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW). Dimana bunyi dari Pasal tersebut adalah: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Dari uraian di atas unsur-unsur perbuatan melawan hukum perdata meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan adanya kerugian. Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi

⁵⁰ Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Universitas. Hlm. 17

yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.⁵¹

Perbedaan berikutnya adalah kalau perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata sering di sebut juga dengan istilah *onrechtmatige daad* sedangkan dalam hukum pidana sering di pakai istilah *wederrechtelijk*. Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum dalam hukum pidana saat perbuatan itu mengancam dan merugikan kepentingan umum atau publik sedangkan melawan hukum dalam hukum perdata saat perbuatan itu merugikan kepentingan keperdataan (*privat*).

Adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana adalah perbuatan itu tegas dinyatakan melanggar undang-undang, kemudian perbuatan itu juga dilakukan tanpa kewenangan dan kekuasaan serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam lapangan hukum. Sedangkan dalam hukum perdata unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

⁵¹ Salim HS. 2008. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.100

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Yang Bermasalah

Dalam Hal Kepemilikan tanah, Konsepsi Hukum Tanah Nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah Milik Bangsa Indonesia , yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjualbelikan atau di perdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disitegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi Kepemilikan terdapat unsur Komunalistik Religius, artinya ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang di berikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan.⁵² Oleh karena itu, terdapat kata kalimat mengenai “ Hak menguasai oleh Negara” yang merupakan hak menguasai tertinggi. Hak ini memberikan kewenangan kepada Negara untuk mengelolah bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual

⁵² Rosmidah., *Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Inovatif, Vol 6 No. 2 (2013), hal 63-67

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁵³ Jual Beli menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karna telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah. Dalam hukum adat tidak dikenal dengan penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah

⁵³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2002. Hal 135

adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah di setujui bersama.

Jual beli tanah menurut UUPA dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal –pasal lainnya tidak ada katakata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli,hibah,tukar menukar, hibah dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan : “Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain”. Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah. Berdasarkan pada Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Jual beli hak

atas tanah hanya dapat diproses oleh BPN apabila bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut adalah berupa sebidang tanah yang telah ditetapkan untuk terciptanya kepastian hukum dan ketertiban hukum antara penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan dengan cara penjualan saat pembelinya adalah warga negara Indonesia. Apabila pembeli hak milik adalah warga negara asing, maka BPN akan mengubah status tanah tersebut yang pada awalnya hak milik menjadi hak pakai. Mengingat Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa kekayaan alam Indonesia digunakan untuk kemakmuran rakyat Indonesia, saat pemerintah mengizinkan Warga Negara Asing untuk memilik hak milik atas tanah, tentu melanggar dasar hukum Republik Indonesia dan merugikan para Warga Negara Indonesia. Mahkamah Agung dalam Keputusan No. 480 K/Sip/1971 menetapkan bahwa apapun tindakan hukum atas perjanjian peralihan hak atas tanah wajib membuktikan bahwa akta yang dibuat/dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi materai sebagai wujud suatu perjanjian yang didalamnya terdapat kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua pihak dan disaksikan oleh para saksi dapat diterangkan bahwa jual beli dibawah tangan tersebut sah menurut Hukum Adat. Pemindahan hak atas tanah menurut undang-undang, ditunaikan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan yang berwenang melakukan

pencatatan atas objek tersebut. Langkah ini berkaitan dengan tata cara peralihan hak atas tanah, karena tata cara menentukan sah atau tidaknya peralihan hak tersebut. Keabsahan peralihan hak atas tanah ditentukan oleh persyaratan formil maupun materiil, tata cara, dan otoritas para pihak-pihak yang terlibat, baik kewenangan pengalihan, maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Tata cara hukum peralihan suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya undang-undang pokok agrarian.

Pengalihan hak milik atas tanah itu tunduk pada bentuk dan berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Oleh karena itu pemindahan hak milik atas tanah secara hukum wajib disertai dengan dasar hukum alas hak yang jelas dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Sejak berlangsungnya pemindahan hak milik atas tanah, maka perjanjian kebendaan ikut berjalan pula perjanjian obligator, hal ini karena sejak terjadinya perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli maka otomatis akan timbul hak dan kewajiban untuk penjual dan pembeli, sejalan dengan yang disebutkan dalam pasal 1459 KUHPerdara. Masing-masing pihak, memiliki hak nya masing-masing.

Pihak pembeli berhak menagih penyerahan barang sedangkan penjual berhak menerima pelunasan pembelian. Maka dari itu kekuatan mengikat peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan tidak terjadi, hanya saja perjanjian jual beli dibawah tangan nya tetap dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah namun tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/SIP/1968 menetapkan bahwa jual beli adalah tindakan hukum peralihan hak atas tanah yang bersifat obligatoir dikatakan berifat

obligatoir adalah dikarenakan beralihnya hak milik atas tanah dapat dikatakan telah beralih bila barang/objek tersebut diserahkan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Sebagaimana yang disampaikan oleh Maria Darus Badzulzaman, saat ditinjau menggunakan Undang-undang Pokok Agraria dan pembentukan putusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dapat dipertanggung jawabkan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual setuju untuk mengembalikan hak pembeli karena pembeli telah melakukan pembayaran atas barang terus sehingga penjual memberikan barang tersebut kepada pembeli. Maka dari itu jual beli menimbulkan dua hukum yaitu hukum perikatan dan hukum kebendaan, karena jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang menciptakan kewajiban untuk pembeli membayar kepada penjual dan penjual melakukan penyerahan kepada pembeli sebagai hak kepada pembeli karena telah melakukan kewajibannya maka dari itu menimbulkan hukum perikatan, sedangkan hukum kebendaannya adalah ,karena dalam jual beli melahirkan hak tagih dan penyerahan kebendaan.

Jual beli dalam Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli dapat dikatakan telah terjadi apabila antara kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat baik tentang harga maupun objek yang diperjualbelikan meskipun objek tersebut belum diberikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli belum melakukan pembayaran/pelunasan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Maka dari itu dapat dikatakan jual beli hak atas tanah terjadi saat pihak pembeli dan pihak penjual

telah memenuhi prestasinya masing-masing. Jual beli sebagaimana yang disampaikan adalah hubungan tinbal balik antara pihak penjual yang bersedia secara sadar memberikan hak milik atas suatu barangnya kepada pihak pembeli yang bersedia untuk membayar harga yang telah disepakati antara penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak milik atas barang tersebut.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah tindakan hukum dimana tanahnya diserahkan terlebih dahulu, baru kemudian penjual memungut sejumlah uang dan jual beli tersebut dilaksanakan secara terang dan tunai. Karena ketentuan dasar hukum pertanahan dan peraturan didalamnya juga berpedoman pada hukum adat. Menurut Notaris HJ. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn. Jual beli tanah terjadi apabila para pihak baik penjual maupun pembeli menghadap Notaris/PPAT untuk menandatangani akta jual beli/mencatatkan jual beli dihadapan Notaris/PPAT, atau dapat diperjelas apabila jual beli tanah tidak dilakukan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dikatakan tidak ada pemindahan hak atas tanah dari transaksi penjual kepada pembeli, karena pembeli tanah tentu saja tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Notaris HJ. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn. akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT adalah akta autentik sehingga menjadi dasar pembuktian pemindahan hak atas tanah mengingat mengurangi sengketa yang terjadi kemudian hari saat pembuktian tersebut menggunakan perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Untuk keperluan pembuktian, kekuatan hukum akta yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kedudukan hukum

yang lebih tinggi saat dipadankan dengan perjanjian dibawah tangan. Bagi pemilik tanah, posisi hukum tertingginya adalah saat nama pembeli tersebut terdaftar di BPN dan tercatat di dalam sertifikat tanah, karena saat nama pembeli telah terdaftar di kantor pertanahan dan tercatat di dalam sertifikat tanah maka secara hukum pembeli mendapatkan pengakuan dari negara maupun pihak ketiga atas pemegang hak tanah oleh suatu pihak.

Sejalan dengan Asas *Konsensualisme* yang memiliki makna perjanjian terbentuk karena adanya sepakat dan sah, maksud dari asas ini adalah kesepakatan diakhiri dengan kesepakatan bersama. Sedangkan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah persetujuan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, dapat menyepakati, suatu hal tertentu, karena suatu sebab, dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dipenuhi dan kedua belah pihak sepakat, maka dalam hal terjadi dan mengikat kedua belah pihak, ada juga perjanjian jual beli atau jual beli tanah. Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT tetap berlaku karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu ketetapan yang masih berdasarkan hukum adat, sehingga secara tidak langsung dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah selama terjadinya penjualan tersebut memenuhi persyaratan materiil.

Syarat materiil sendiri adalah syarat yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah tersebut yaitu pembeli berhak atau tidak untuk melakukan tindakan hukum sebagai pembeli salah satunya berdasarkan pada Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanyalah Warga

Negara Indonesia. Begitu juga penjual adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut dan memiliki hak melakukan tindakan hukum atas objek tersebut.

Sepanjang syarat materiil jual beli tersebut terpenuhi maka jual beli tersebut dapat dikatakan jual beli yang sah. Jual beli dibawah tangan yang tidak ditingkatkan menjadi akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT tetaplah jual beli yang sah, sepanjang jual beli tersebut memenuhi syarat materiil jual beli, sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1457 KUHPer bahwa jual beli wahib dilakukan secara terang, tunai, dan riil. Jual beli dibawah tangan juga telah memenuhi pasal 1320 KUHPer yaitu syarat sahnya perjanjian.

Terdapat 2 cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah karena suatu peralihan karena perbuatan yang tidak disengaja atau perbuatan tersebut karena hukum kepada pihak lain, seperti harta waris yang diwariskan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemliknya kepada pihak lain karena disengaja, salah satunya adalah perbuatan hukum jual beli, sebagaimana yang dijelaskan dalam UUPA. Hak yang sering dilakukan pengalihannya oleh masyarakat adalah hak milik atas tanah. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA disebutkan kembali dalam Pasal 6 yaitu bahwa sebagai hak turun-terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki orang atas tanah. Jual beli merupakan salah satu pilihan masyarakat dan sering digunakan dalam perbuatan hukum pengalihan hak milik atas tanah.⁵⁴ Sebagaimana yang

⁵⁴ Suyadi Bill Graham Ambuliling, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hal. 1

disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang melibatkan satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang lain.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian tidak hanya bersifat mengikat antara satu subyek hukum dengan subyek hukum lainnya tetapi juga lebih lanjut memaknai syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ditetapkan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat dan memenuhi syarat sahnya perjanjian itu, maka perjanjian itu menjadi undang-undang antara para pihak yang membuat perjanjian, sehingga perjanjian itu memiliki dasar hukum yang cukup jelas untuk memungkinkan perjanjian itu menjadi suatu perjanjian dan menjadi hukum antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan dapat timbul karena persetujuan atau karena undang-undang. Akan tetapi, dalam Pasal 1352 menyatakan bahwa persetujuan yang timbul dari persetujuan dibedakan dari persetujuan yang semata-mata timbul dari undang-undang dan dari persetujuan yang timbul dari perbuatan manusia. Menurut Pasal 1353 KUHPerdara ada dua jenis perjanjian yang timbul dari perbuatan, yaitu perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, sekaligus penyerahan harga

kepada pembeli, sehingga mengakibatkan berpindahnya hak milik dari penjual kepada pembeli dan berada dalam lingkup hukum pertanahan nasional.⁵⁵

Berdasarkan syarat sahnya, terdapat syarat subjek dan syarat objektif. Syarat subjek mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan syarat objektif adalah pelaksanaan jual beli atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁵⁶ Kedua belah pihak yang saling mengikat, keduanya sepakat, dan memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan kesepakatan yang dicapai mempunyai kekuatan hukum dan berlaku bagi setiap orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Menurut uraian tersebut, penjualan yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT wajib memenuhi unsur Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara.

Transaksi langsung atau bawah tangan adalah sah selama memenuhi persyaratan Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara. Namun Boedi Harsono mengatakan, seseorang yang membeli atau menjual tanpa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah atau bangunan, sekalipun jual beli antara kedua belah pihak adalah sah menurut undang-undang.⁵⁷ Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan hanya akan mempunyai status hukum apabila jual beli tersebut sah karena memenuhi syarat sahnya jual beli dalam UUPA yang bersifat tunai, jelas, dan autentik. Namun untuk memiliki kekuatan hukum tetap harus di akta kan dihadapan Notaris/PPAT karena

⁵⁵ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002, hlm. 134.

⁵⁶ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal. 7

⁵⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 1994, hal. 52

Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang dapat mengeluarkan akta autentik dan akta autentik memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan dengan dasar akta jual beli tersebut pembeli dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan melakukan balik nama atas objek tersebut di Kantor Pertanahan.

Para pihak yang melakukan wanprestasi jual beli tanah pun harus tunduk pada pasal 1320 KUHPdata ini sekalipun jual beli tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran cicilan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk mengatur hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, serta guna menghindari kesalahpahaman. Perjanjian seperti ini dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Tapi, guna keperluan pembuktian, sebaiknya apa yang diperjanjikan oleh para pihak ditulis dalam suatu akta perjanjian. Perjanjian jual beli cicilan ini termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*In Nominat*) karena perjanjian jual beli cicilan tidak diatur dalam kuhperdata, tetapi karena didasari atas adanya asas kebebasan berkontrak yang mana setiap orang boleh membuat perjanjian dalam berbagai bentuknya baik yang sudah diatur dalam kuhperdata maupun yang belum ada aturannya dalam kuhperdata asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum dan kesusilaan.

Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli. Sekiranya harga tanah menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dapat dianggap sudah dibayar lunas. Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang

dilakukan itu. Artinya saat kemudian harga tanahnya tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Jual beli tersebut menurut hukum telah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual.

Penyerahan tanahnya secara fisik dari penjual kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli hak atas tanah. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Artinya pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Apabila kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta pendaftaran perubahan pemegang hak pada sertipikat dari penjual kepada pembeli di kantor pertanahan, itu hanya bersifat administrasi saja. Dan bukan berarti bahwa ia belum menjadi pemiliknya yang baru. Perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak atas tanah sudah terjadi pada saat jual beli dilakukan, tepatnya pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pendaftaran hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan pembeli terhadap pihak ketiga serta memperluas dan memperkuat pembuktian. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat berbeda dengan konsep jual beli menurut hukum perdata. Pengertian jual beli hak atas tanah barat (tanah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dll) menurut pengertian hukum barat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut: Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli,

dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan.

Maka dikatakan bahwa jual beli menurut hukum barat bersifat obligator, artinya dengan selesai dilakukannya jual beli, hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal ini nampak jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual. Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar lunas.

Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” (*juridische levering*). Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai. Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu

juga menyerahkan harganya kepada penjual. Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi sebagai berikut: *“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.”*

Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Bahwa hukum tanah nasional kita sebagai mana ditegaskan di dalam UUPA adalah berdasarkan atau bersumber pada hukum adat, khususnya hukum adat tentang tanah. Oleh karena itu sifat hakekat jual-beli di dalam hukum tanah kita sekarang ini adalah sama dengan sifat hakekat jual-beli yang ada dalam hukum adat, akan tetapi telah dimodernisir. Misalnya jual-beli tanah saat ini harus dilakukan dihadapan PPAT. Khususnya bagi tanah yang telah bersertifikat hal tersebut merupakan syarat bagi pencatatan peralihan haknya di Kantor Pertanahan, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut hukum adat, demikian pula tentunya menurut hukum tanah kita, pengertian jual-beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamalamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai. Sehingga asas yang berlaku dalam hal jual beli tanah ialah bersifat terang, tunai dan

riil. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat kita lihat bahwa di dalam jual-beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli
2. Perbuatan hukum pembayaran harga jual-beli oleh Pembeli kepada Penjual

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka dipenuhilah syarat “tunai” dari jual-beli tanah, sehingga dengan demikian jual-beli tanah tersebut telah selesai. Dengan selesainya jual-beli, seketika itu juga hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Dalam jual beli hak atas tanah menurut pengertian hukum tanah nasional, tidak dikenal lagi istilah balik nama. Karena dengan dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanahnya telah beralih dari penjual kepada pembeli dan dilanjutkan dengan pendaftaran pada kantor pertanahan sebagai syarat administrasi.

Dengan dilakukannya jual beli, hak atas tanahnya telah berpindah kepada pembeli dan untuk keperluan pembuktian diperlukan pendaftaran tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah telah terjadi setelah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Dan apabila pihak penjual akan menuntut haknya dalam hal ini penjual dapat menggugat pembeli dengan “wanprestasi”. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi terdapat

dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Wanprestasi barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau saat sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Dengan demikian wanprestasi memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Bermasalah

Untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia, Undang-Undang Agraria dibuat untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah, mengatur kepemilikan dan penguasaan lahan pertanian. Kebijakan sektor pertanahan yang tidak berpihak menyebabkan kesenjangan kepemilikan, struktur kepemilikan, dan pemanfaatan

tanah tetap ada di Indonesia.⁵⁸ Tanah sangat penting bagi masyarakat Indonesia karena tidak hanya menjadi tempat tinggal tetapi juga memiliki dua fungsi utama: sebagai aset modal dan aset sosial.⁵⁹ Transaksi jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang sudah biasa dan sering dilakukan oleh masyarakat. Seseorang pemilik tanah mempunyai hak dan kewenangan untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keperluannya. Untuk memenuhi kebutuhannya pemilik tanah dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli tanah, hibah, atau tukar menukar tanah.⁶⁰

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan di akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran

⁵⁸ Zaenal Arifin and Nikmatul Wachidah, “Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan”, *Al ' Adl*, 15.2 (2023), 270–86 .

⁵⁹ Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, ‘Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah’, *Journal Juridisch*, 1.1 (2023), 1–9

⁶⁰ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, ‘Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah’, *Law, Development & Justice Review*, 3.2 (2022), 1–9.

sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:
 - a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang.
 - b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari kepala desa/camat dan seseorang wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati. Pasal 1338 KUHPerdara sebuah perjanjian atau persetujuan bukan saja mengenai segala hal yang telah secara jelas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut

pada hal-hal yang berdasarkan atas sifat dari persetujuan itu sendiri dapat dituntut atas dasar kebiasaan, keadilan, dan juga atas dasar undang-undang. Proses peralihan berdasarkan jual beli hak atas tanah yakni pihak penjual selaku pemilik tanah menyerahkan tanah miliknya kepada pihak pembeli dengan sejumlah harga yang telah disepakati, maka sejak saat itu telah beralih kepemilikannya. Dua syarat utama jual beli tanah, yakni:

- a. Syarat Materiil adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. Saat ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual. Kemudian pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. Maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah Republik Indonesia. Tanah yang diperjualbelikan tidak kondisi sengketa. Menurut UUPA, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Syarat formil berupa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi. Mengenai syarat-syarat yang terkandung sebuah perjanjian, meskipun tidak tercantum secara jelas dan tegas perjanjian tersebut, apabila sudah merupakan sebuah kebiasaan, maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah tercantum sebuah perjanjian tersebut. Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-

undang bagi para pihak. Adapun isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah.
- 2) Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah dan bangunan yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta dan akta pengikatan jual beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah, tanpa mengurangi dikeluarkannya kwitansi tersendiri/khusus.
- 3) Apabila pihak pembeli membatalkan pengikatan jual beli maka uang muka (DP) yang telah dibayarkan akan menjadi milik pihak penjual dan apabila pihak penjual yang membatalkan pengikatan jual beli, maka pihak penjual memberikan ganti kerugian kepada pihak pembeli 10 % (persen) dari harga transaksi.
- 4) Pihak penjual menjamin sepenuhnya dan seluas luasnya, bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan perikatan ini dan selanjutnya menjual tanah tersebut kepada pihak pembeli.
- 5) Bahwa masing-masing pihak berjanji dan sanggup karenanya diwajibkan dan diharuskan serta mengikatkan diri untuk saling memberikan bantuan kepada pihak lainnya pelaksanaan perikatan ini dengan suka rela, cuma-cuma dan penuh iktikad baik.

- 6) Bahwa semua dan segala ongkos serta biaya sebagai akibat adanya pengikatan jual beli ini ditanggung sepenuhnya oleh kedua belah pihak.
- 7) Bahwa pajak penjual akan dibayar oleh pihak penjual, sedangkan pajak pembeli, akta jual beli dan balik nama akan dibayar oleh pihak pembeli.
- 8) Semua dan segala sesuatu mengenai pengikatan ini dan segala akibatnya, maka para penghadap memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kepaniteraan setempat.⁶¹

Pada prinsipnya pengikatan jual beli dapat dibatalkan mengingat hal tersebut berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak ataupun pada kondisi tertentu yang mana pada pengikatan jual beli dapat dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Penelitian ini menemukan kasus tentang pembeli yang melakukan wanprestasi atas sebidang tanah yang telah disepakati para pihak.

Perjanjian jual beli tanah seluas 6452 M2 dengan harga jual Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dan telah dilegalisasi dihadapan notaris. Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran bertahap:⁶²

- a. Down Payment (uang muka) sebagai tanda jadi sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dibayar pada tanggal 09-07-2020.
- b. Pembayaran sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) setelah pihak pertama melengkapi surat-surat yang diperlukan, atau paling lama dibayar tanggal 20-07-2020.

⁶¹ Galih Bagas Soesilo and Isna Aditia Pratama, "Perindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris Di Purworejo", Eksaminasi: Jurnal Hukum, 2.1 (2022), 30– 55.

⁶² Hasil Wawancara dengan HJ. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Langkat, pada hari Kamis, 16 Juni 2024, di Kantor Notaris/PPAT HJ. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn Kabupaten Langkat

- c. Cicilan/Angsuran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayar setiap tanggal 15 untuk tiap-tiap bulannya selama 24 kali pembayaran sehingga berakhir pada tanggal 15-07-2022.

Dengan persetujuan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, Tanah yang diperjualbelikan tersebut dapat digunakan oleh Pihak Kedua dalam usaha real estate atau property yang mana Pihak Kedua sebagai developer dalam usaha real estate atau property tersebut. Namun, Setelah Cicilan pembayaran sudah berjalan selama 10 kali dan memasuki jatuh tempo cicilan ke-11, Pihak kedua atau pembeli melakukan wanprestasi terhadap pembayaran bertahap pada jual beli tanah dengan pihak pertama. Sehingga timbul permasalahan antara Pihak Pertama atau penjual dengan pihak pembeli rumah pada perumahan yang sedang dikembangkan oleh pihak kedua sebagai developer dalam pembangunan perumahan tersebut.⁶³

C. Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Notaris/Ppat Hj. Nur Asmalina Siregar S.H., M.Kn Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Bermasalah

Perjanjian jual beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana, bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, maka diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul perjanjian jual beli. Pengaturan jual beli secara cermat peraturan perundang-undangan merupakan suatu kebutuhan yang

⁶³ Hasil Wawancara HJ. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Langkat, pada hari Kamis, 16 Juni 2024, di Kantor Notaris/PPAT HJ. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn Kabupaten Langkat

mendasar, baik dari jenis barang yang diperdagangkan maupun cara pembayarannya.⁶⁴

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan dalam dua bentuk yakni: Penyelesaian secara litigasi dan non litigasi. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan sebagai berikut:

1. Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
2. Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

⁶⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2012.

Seiring berjalannya waktu dan perkembangan zaman, kebutuhan masyarakat akan keadilan dan kesejahteraan semakin besar, maka penyelesaian sengketa melalui litigasi lambat-laun dirasakan kurang efektif lagi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dirasakan terlalu lama dan memakan biaya yang cukup besar. Kondisi demikian menyebabkan pencari keadilan mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa diluar proses peradilan formal, yang biasa dikenal dengan penyelesaian sengketa *non* litigasi.

Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan tidak menggunakan pendekatan hukum formal. Penyelesaian sengketa non litigasi juga dikenal dengan istilah ADR (*Alternative Dispute Resolution*).⁶⁵ Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dapat ditempuh dengan berbagai cara. ADR tersebut dapat berupa:⁶⁶

1. *Arbitrase*
2. *Mediasi*
3. *Konsiliasi*
4. *Minitrial*
5. *Summary jury trial*
6. *Seetlement conference*
7. Serta bentuk lainnya.

⁶⁵ Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 25

⁶⁶ Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 186

Salah satu bentuk ADR (*Alternative Dispute Resolution*) adalah mediasi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Penjelasan mediasi dari sisi kebahasaan (*etimologi*) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya. Mediasi pada hakekatnya bertujuan untuk mempercepat dan lebih menyederhanakan proses penyelesaian sengketa yang terjadi diantara para pihak yang bersengketa. Lahirnya mediasi merupakan suatu alternatif penyelesaian sengketa melalui lembaga lain selain lembaga peradilan. Pada akhir- akhir ini sering terdengar kritikan-kritikan terhadap kinerja badan peradilan di Indonesia. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan dianggap sangat lambat, membuang waktu dan mahal dan berbelit-belit. Semakin lama para pencari keadilan semakin tidak percaya kepada kinerja pengadilan.⁶⁷ Dari tujuh bentuk penyelesaian non litigasi yang diajukan diatas, maka bentuk mediasi adalah yang paling cocok untuk menyelesaikan persoalan sengketa tanah sebab mediasi memiliki ciri khas yaitu menyelesaikan persengketaan tanah dengan menggunakan lembaga lain misalnya Badan Pertanahan Nasional dan diselesaikan secara damai. Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak

⁶⁷ Puslitbang Hukum dan Peradilan, Naskah Akademis Mediasi, Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2007, hlm. 1.

secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.⁶⁸

Peran mediator pada saat mediasi yaitu: memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan-aturan perundangan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingannya secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu. Setelah mediasi selesai dilaksanakan, maka apabila mediasi itu terjadi perdamaian diantara para pihak yang dituangkan dalam berita acara perdamaian, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk penyelesaian lebih lanjut terhadap langkah-langkah yang dilakukan. Karena pada dasarnya wujud kesepakatan kedua belah pihak merupakan perjanjian antar mereka dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Apabila dalam pelaksanaan mediasi tidak dapat terjadi perdamaian, maka tetap dibuatkan berita acara pertemuan, dan dianjurkan untuk menempuh jalur hukum.

Dari pelaksanaan tersebut, maka baik mediasi itu hasil akhirnya berdamai atau tidak maka penanganan atas sengketa dan konflik pertanahan dianggap selesai ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan permasalahan tersebut dicoret dari buku register pengaduan. Pasal 6 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, yaitu:

⁶⁸ Abdurrasyid dan Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002.

1. Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada etikat baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara legitasi di pengadilan
2. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada point 1 diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis
3. Dalam hal sengketa sebagaimana dimaksud pada point (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau seorang mediator.
4. Apabila para pihak tersebut dalam waktu 14 hari dengan bantuan seorang atau mediator tidak berhasil mencapai kesepakatan atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak dapat menghubungi lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator. Dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa peran BPN dalam memediasi penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya bertitik tolak dari dua hal yaitu:
 - a. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan
 - b. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi,

mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum.

Berbagai hukum perjanjian, apabila perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait.⁶⁹ Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan. Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah :

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.⁷⁰

⁶⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat Cet. 2* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010

⁷⁰ Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "*Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan*", Universitas Sebelas Maret

Pada kondisi-kondisi tertentu dapat berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Sebelum dapat melakukan jualbeli dihadapan pejabat yang berwenang, hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Terjadinya perjanjian jual beli antara pihak yang telah disepakati penjual memiliki kewajiban untuk memberikan informasi kepada pembeli. Ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu diatur pada Pasal 1235 KUHPerdara dan ketentuan yang diatur khusus jual beli pada Pasal 1474 KUHPerdara. Setelah terjadi perjanjian penjual memiliki tiga kewajiban antara lain:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya

- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau saat tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Akibat hukum yang akan timbul pembatalan perjanjian perikatan jual beli terhadap penjual apabila tidak masih ada iktikad baik dari pembeli maka saat suatu perjanjian dibatalkan dapat membuat kesepakatan untuk sertifikat yang telah di titipkan pada notaris dapat di kembalikan atau kesepakatan para pihak yang pengembalian pembayarannya diberikan setengah harga dari yang telah dibayarkan oleh pembeli. Persoalan harga transaksi atas tanah yang senyatanya belum benar-benar dilunasi, namun akta jual beli menyatakan telah lunas, ternyata bukanlah merupakan masalah baru, karena banyak persoalan yang timbul transaksi atas tanah sebagai akibat dari karakter ketentuan jual beli yang demikian, sehingga untuk menyelesaikan persoalan ini dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Bahwa untuk menyelesaikan perkara perdata melalui pengadilan adalah merupakan solusi terakhir, setelah penyelesaian secara musyawarah diantara keduanya tidak berhasil. Pengajuan gugatan ini, penggugat hal ini adalah penjual yang harus hati-hati mengajukan gugatannya, karena salah menentukan gugatan berakibat ditolaknya gugatan tersebut. Gugatan perdata hanya dikenal dua alasan gugatan yaitu perbuatan melawan hukum (PMH) dan wanprestasi. Terhadap pertimbangan hukum acara perdata di Indonesia, apabila pembayaran yang belum dibayar lunas dan adanya perjanjian maka gugatannya mengutarakan tentang

wanprestasi. Akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut:

- a. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan
- b. Perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdata).
- c. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUHPerdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim Pasal 181 ayat 1 HIR (Herziene Inland Reglement). Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan
- e. Memenuhi perjanjian saat masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdata). Ini berlaku untuk semua perikatan. Mengenai pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaiannya, atau mungkin orang yang tidak dapat melihat sifat pembatalannya atau pemecahan tersebut sebagai suatu hukuman.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, terdapat upaya penyelesaian atau solusi yang diberikan oleh Kantor Notaris/PPAT Hj. Nur

Asmalina Siregar S.H., M.Kn terhadap jual beli hak atas tanah yang bermasalah yaitu Penyelesaian secara Non-litigasi. Langkah non-litigasi dilakukan dengan mediasi, konsultasi ataupun arbitrase untuk mendapatkan kesepakatan-kesepakatan permasalahan yang terjadi antara pihak yang bersengketa/berkonflik.⁷¹ Kantor Notaris/PPAT Hj. Nur Asmalina Siregar S.H., M.Kn menawarkan ruang pembicaraan antara Penjual atau Pihak kedua dengan pihak pembeli rumah yang memunculkan solusi. Solusi yang disepakati oleh kedua pihak adalah tanah atau lahan yang awalnya dijual secara menyeluruh oleh Pihak Kedua, diubah menjadi penjualan tanah dalam banyak bagian atau bisa disebut dengan “Kavling”. Dengan ukuran pembagian tanah mengikuti konsep ukuran perumahan yang telah ditinggalkan oleh Pihak Pertama sebagai developer. Pihak pembeli rumah membayar tanah milik Pihak Kedua yang sudah dipecah menjadi banyak bagian (Kavling).⁷²

⁷¹ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*, Medan: UMSU PRESS, Hal-201

⁷² Hasil Wawancara HJ. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Langkat, pada hari Kamis, 16 Juni 2024, di Kantor Notaris/PPAT HJ. Nur Asmalina Siregar., S.H., M.Kn Kabupaten Langkat

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab sebelumnya, maka dalam skripsi ini disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli yang bermasalah sudah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan : “ Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain”. Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.
2. Faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah yaitu Perjanjian jual beli tanah seluas 6452 M2 dengan harga jual Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dan telah dilegalisasi dihadapan notaris. Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran bertahap:
 - a. Down Payment (uang muka) sebagai tanda jadi sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dibayar pada tanggal 09-07-2020.

- b. Pembayaran sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) setelah pihak pertama melengkapi surat-surat yang diperlukan, atau paling lama dibayar tanggal 20-07-2020.
- c. Cicilan/Angsuran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayar setiap tanggal 15 untuk tiap-tiap bulannya selama 24 kali pembayaran sehingga berakhir pada tanggal 15-07-2022.

Dengan persetujuan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, Tanah yang diperjualbelikan tersebut dapat digunakan oleh Pihak Kedua dalam usaha real estate atau property yang mana Pihak Kedua sebagai developer dalam usaha real estate atau property tersebut. Namun, Setelah Cicilan pembayaran sudah berjalan selama 10 kali dan memasuki jatuh tempo cicilan ke-11, Pihak kedua atau pembeli melakukan wanprestasi terhadap pembayaran bertahap pada jual beli tanah dengan pihak pertama. Sehingga timbul permasalahan antara Pihak Pertama atau penjual dengan pihak pembeli rumah pada perumahan yang sedang dikembangkan oleh pihak kedua sebagai developer dalam pembangunan perumahan tersebut.

- 3. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Notaris/Ppat Hj. Nur Asmalina Siregar S.H., M.Kn terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah yaitu mengadakan pembicaraan antara Penjual atau Pihak kedua dengan pihak pembeli rumah yang memunculkan solusi. Solusi yang disepakati oleh kedua pihak adalah tanah atau lahan yang awalnya dijual secara menyeluruh oleh Pihak Kedua, diubah menjadi penjualan tanah dalam banyak bagian atau bisa disebut dengan “Kavling”. Dengan ukuran pembagian tanah

mengikuti konsep ukuran perumahan yang telah ditinggalkan oleh Pihak Pertama sebagai developer. Pihak pembeli rumah membayar tanah milik Pihak Kedua yang sudah dipecah menjadi banyak bagian (Kavling).

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran terkait permasalahan yang terjadi yaitu sebagai berikut:

1. Perlu adanya pengaturan hukum yang lebih rinci terkait permasalahan wanprestasi peralihan hak atas tanah dan bangunan serta Perjanjian mengikat antara kedua belah pihak, isi perjanjian tersebut memuat identitas para pihak, kesepakatan harga serta ukuran yang telah dilakukan pengukuran pada Badan Pertanahan Nasional, sistem pembayaran seperti tahapan atau dibayarkan lunas, serta isi perjanjian yang memuat apabila terjadi hal yang tidak diinginkan antara kedua pihak, sehingga adanya sanksi untuk pembayaran denda atau bunga serta pengembalian sertifikat. Pembatalan tidak diberlakukan apabila dibatalkan oleh sepihak, sehingga pembatalan dilakukan atas dasar kesepakatan. Namun saat dari salah satu pihak tidak ada iktikad baik maka dapat pula diajukan ke pengadilan atau batal dengan sendirinya.
2. Seharusnya Pihak pertama atau penjual tidak mengizinkan kegiatan dan aktivitas apapun yang dilakukan oleh Pihak kedua atau pembeli ketika pembayaran peralihan hak atas tanah masih proses bertahap atau cicilan. Saat terjadi keadaan tertentu yang mengharuskan pihak pertama memberikan izin kepada pihak kedua untuk melakukan aktivitas atau kegiatan di atas tanah milik pihak pertama, maka Pihak kedua diwajibkan memberikan jaminan tertentu

hingga pembayaran peralihan hak atas tanah lunas dibayarkan oleh pihak kedua.

3. Diharapkan pihak pembeli rumah dapat meminta perjanjian yang mengikat atau jaminan tertentu terhadap developer perumahan, sehingga kejadian wanprestasi tidak terulang kembali

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdillah, Satrio. 2023. "Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP." *Journal of Education Research* 4, no. 1: 67–72.
- Abdurrasyid dan Priyatna. 2002. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneska
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2012.
- AP. Parliungan. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Arba Haji, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Armia, Siddiq. 2022. *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI).
- Bambang Sunggono. 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Semarang: Balai Pustaka.
- Fattah, Abdul. 2023. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Harfa Creative. Hlm
- Frans Hendra Winata. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25
- Fiantika Feny, *et al.* 2022. *Metode Penelitian Kualitatif*. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi.
- Hikmawati Fenti. 2020. *Metodologi Penelitian*. Depok: Rajawali Pers.
- Isnaini, *et. al.*, 2022. "Hukum Agraria Kajian Komprehensif". Medan: Perpustakaan Nasional.
- Joenadi Effendi, Jhonny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*. Jakarta:
- Munir Fuady. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nasution Abdul. 2023. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Harfa Creative.
- Nugroho Sigit, Anik Haryani dan Farkhani. 2020. *Metodologi Riset Hukum*. Sukoharjo: Oase Pustaka.

- Pahlenewen James. 2022. “*Hukum Agraris Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*”, Bandung: Widina Media Utama.
- R. Subekti. 1975. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Rahmat Abdul. 2020. *Metodologi Penelitian, Pendekatan Multidisipliner*. Gorontalo: Ideas Publishing.
- Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Universitas.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*, Medan: UMSU PRESS, Hal-201
- Rubini dan Chidir Ali. 1974. *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Medan: UMSU PRESS
- Safira Martha. 2017. “*Hukum Perdata*”, Ponorogo: CV Nata Karya.
- Salim HS. 2008. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso Urip, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Depok: KENCANA.
- Setiawan I Ketut. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sinulingga, Sukaria. 2022. *Metode Penelitian*. Medan: USU Press.
- Soetomo. 1981. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak & Sertifikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.
- Solikin Nur. 2019. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Subekti dan R. Tjitrosoedibio. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Syamsul Anwar. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat Cet. 2* Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Tresna. 1976. *Komentar HIR*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. Semarang: Kencana Prenada Media Group.
- Yan Pramadya Puspa. 1977. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.
- Yahya Harahap. 1997. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm. 186

B. Artikel, Majalah dan Jurnal

- Abdillah, Satrio. 2023. “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP.” *Journal of Education Research* 4, no. 1: 67–72.
- Anggita, Vania Digna, and Mohamad Fajri Mekka Putra. 2022. “Implikasi Hak

- Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum.” *Jurnal Usm Law Review* 5, no. 2: 782.
- Dekanawati, *et. al.* 2023. “Analisis Pengaruh Kualitas Pelayanan Diklat Kepabeanaan Terhadap Kepuasan Peserta Pelatihan.” *Jurnal Sains Dan Teknologi Maritim* 23, no. 2: 159.
- Galih Bagas Soesilo and Isna Aditia Pratama, “Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris Di Purworejo”, *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 2.1 (2022), 30–55
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami. 2022. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”, *Law, Development & Justice Review*, 3.2, 1–9.
- Puslitbang Hukum dan Peradilan, Naskah Akademis Mediasi, Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2007, hlm. 1.
- Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, ‘Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan’, *Universitas Sebelas Maret*
- Silado, Audrey Bintang, and Moody R Syailendra. 2023. “Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.” *UNES Law Review* 6, no. 2: 5647–58.
- Suyadi Bill Graham Ambuliling, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, *Lex Privatum* Vol. V, No. 3, hal. 1
- Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo. 2020. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah.” *Law, Development and Justice Review* 3, no. 2: 191–95.
- Umardani, Mohamad Kharis. 2021. “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum.” *Journal of Islamic Law Studies Volume* 4, no. 1: 20.
- Zaenal Arifin and Nikmatul Wachidah. 2023 “Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan”, *Al ' Adl*, 15.2. 270–86
- Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng. 2023. “Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Journal Juridisch*, 1.1. 1–9

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1266

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1365

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1457

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1868
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1320
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1474
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1235
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1868
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1458
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1459
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1313
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1338
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1233
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1353
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1235
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1237
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1267
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tahun 1848. Pasal 1243
- Peraturan Pemerintah. Nomor 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah.
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1
Tahun 1999: Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- Undang-Undang Pokok Agraria. No. 5 Tahun 1960. Lembaran Negara 1960 Nomor
104
- Undang-Undang. Nomor 2 Tahun 2014. Tentang Jabatan Notaris. Lembaran
Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

RANCANGAN WAWANCARA

Berikut merupakan rancangan pertanyaan wawancara untuk penelitian ini.

1. Apa saja bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah?

Jawaban: Dalam proses peralihan hak atas tanah, beberapa bentuk wanprestasi yang sering terjadi meliputi:

- a. **Keterlambatan dalam Proses Administratif:** Misalnya, penyerahan dokumen yang terlambat atau tidak sesuai dengan waktu yang disepakati dalam perjanjian.
- b. **Tidak Memenuhi Kewajiban Pembayaran:** Pembeli atau penerima hak tanah tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal atau jumlah yang disepakati.
- c. **Dokumen Tidak Lengkap atau Salah:** Penyediaan dokumen yang tidak lengkap, tidak sah, atau tidak sesuai dengan persyaratan hukum yang berlaku.
- d. **Perubahan Status Tanah:** Misalnya, terjadi perubahan status hukum tanah yang tidak diinformasikan kepada pihak lain, seperti tanah yang sebelumnya terdaftar sebagai tanah negara menjadi tanah pribadi.
- e. **Penyalahgunaan Kuasa:** Dalam beberapa kasus, pihak yang diberi kuasa untuk melakukan peralihan hak atas tanah dapat menyalahgunakan

wewenangnya, misalnya dengan menjual tanah kepada pihak lain tanpa izin atau persetujuan yang sah.

- f. **Ketidakesuaian antara Fisik dan Administrasi:** Perbedaan antara kondisi fisik tanah dengan data yang terdaftar dalam dokumen administrasi, seperti perbedaan luas atau batas tanah.
- g. **Pengakuan Hak oleh Pihak Ketiga:** Pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama, sehingga mengganggu proses peralihan hak yang sedang berlangsung.
- h. **Persetujuan yang Tidak Sah:** Persetujuan atau tanda tangan yang tidak sah dari salah satu pihak, baik karena alasan kekeliruan, pemalsuan, atau tidak ada kapasitas hukum.
- i. **Masalah Hukum:** Perselisihan hukum atau sengketa yang melibatkan tanah, seperti adanya gugatan hukum yang belum diselesaikan sebelum peralihan hak.

2. Bagaimana notaris dapat memastikan keabsahan dokumen yang terkait dengan peralihan hak atas tanah?

Jawaban: Notaris memainkan peran penting dalam memastikan keabsahan dokumen yang terkait dengan peralihan hak atas tanah. Berikut adalah beberapa langkah yang dapat diambil oleh notaris untuk memastikan keabsahan dokumen tersebut:

1. **Verifikasi Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat:** Notaris harus memverifikasi identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi, termasuk pembeli, penjual, dan saksi. Ini biasanya melibatkan pemeriksaan dokumen identitas resmi seperti KTP atau paspor.
2. **Pemeriksaan Legalitas Dokumen:** Notaris harus memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah lengkap dan sah. Ini termasuk akta jual beli, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lainnya. Notaris juga harus memastikan bahwa dokumen tersebut tidak mengandung pemalsuan atau ketidakakuratan.
3. **Pengecekan Status Hukum Tanah:** Notaris perlu memeriksa status hukum tanah melalui instansi pemerintah terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ini termasuk memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa, bebas dari beban atau hak tanggungan, dan terdaftar dengan benar.
4. **Pemeriksaan Izin dan Persetujuan:** Jika peralihan hak atas tanah memerlukan izin atau persetujuan dari pihak ketiga (misalnya, pemerintah daerah), notaris harus memastikan bahwa izin atau persetujuan tersebut telah diperoleh dan sah.
5. **Pengesahan Tanda Tangan:** Notaris harus memastikan bahwa semua tanda tangan pada dokumen dilakukan di hadapannya dan sesuai dengan ketentuan hukum. Ini termasuk memastikan bahwa pihak-pihak yang menandatangani dokumen benar-benar memahami isi dokumen dan tidak ada unsur paksaan.

6. **Penandatanganan dan Pengesahan Akta:** Setelah semua dokumen diverifikasi dan dianggap sah, notaris akan menandatangani dan mengesahkan akta peralihan hak atas tanah. Pengesahan ini memberikan kekuatan hukum pada dokumen dan menjadikannya sah di mata hukum.
7. **Pencatatan dan Penyimpanan Dokumen:** Notaris harus menyimpan salinan dokumen yang telah disahkan dengan baik. Selain itu, ia harus mencatat transaksi dan dokumen yang terkait dalam buku register yang sesuai.
8. **Penyampaian kepada Instansi Berwenang:** Notaris dapat membantu dalam proses pendaftaran dokumen peralihan hak di instansi terkait, seperti BPN, untuk memastikan bahwa perubahan hak atas tanah tercatat dengan benar dalam catatan resmi.
9. **Penjelasan kepada Pihak-Pihak:** Notaris harus memberikan penjelasan yang jelas kepada semua pihak yang terlibat mengenai hak dan kewajiban mereka dalam peralihan hak atas tanah serta risiko yang mungkin timbul.

Dengan melakukan langkah-langkah ini, notaris membantu memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah berlangsung secara sah, sesuai dengan hukum yang berlaku, dan mengurangi risiko sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.

3. Apa dampak dari wanprestasi terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah?

Jawaban: Wanprestasi dalam transaksi tanah dapat memiliki berbagai dampak serius terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Berikut adalah beberapa dampak utama:

- a. **Ketidakpastian Hak Milik:** Wanprestasi dapat menyebabkan ketidakpastian mengenai siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah. Misalnya, jika dokumen peralihan hak tidak sah atau ada pelanggaran perjanjian, hak milik bisa dipertanyakan atau terancam.
- b. **Sengketa Hukum:** Wanprestasi sering kali menyebabkan sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Sengketa ini bisa berlanjut ke pengadilan, yang tidak hanya memakan waktu dan biaya, tetapi juga dapat mengganggu penggunaan dan penguasaan tanah.
- c. **Kerugian Finansial:** Pihak-pihak yang terlibat dapat mengalami kerugian finansial yang signifikan. Misalnya, pembeli mungkin telah membayar sejumlah uang yang besar tetapi tidak mendapatkan hak atas tanah yang diinginkan, atau penjual mungkin menghadapi klaim ganti rugi.
- d. **Kepastian Hukum yang Berkurang:** Wanprestasi dapat menurunkan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah. Ketidakpastian ini dapat berdampak pada pihak ketiga yang mungkin terlibat dalam transaksi tanah atau investasi di masa depan.

- e. **Pendaftaran dan Pengakuan Hak yang Terganggu:** Jika dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak tidak sah, proses pendaftaran tanah di instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) bisa terganggu, mengakibatkan hak atas tanah tidak tercatat dengan benar atau tidak diakui secara hukum.
- f. **Risiko Hukum dan Pidana:** Beberapa bentuk wanprestasi, seperti pemalsuan dokumen atau penipuan, dapat melibatkan pelanggaran hukum yang dapat mengakibatkan sanksi pidana bagi pihak yang bersalah.
- g. **Penggunaan Tanah yang Terbatas:** Pihak yang tidak memiliki kepastian hukum mungkin mengalami kesulitan dalam menggunakan atau mengelola tanah, termasuk dalam melakukan pembangunan, sewa, atau transaksi lebih lanjut.
- h. **Kehilangan Kepercayaan:** Wanprestasi dapat merusak kepercayaan antara pihak-pihak dalam transaksi tanah serta mengganggu reputasi mereka. Ini bisa mempengaruhi hubungan bisnis di masa depan dan kepercayaan dalam pasar properti secara umum.
- i. **Pengaruh Terhadap Investasi:** Ketidakpastian dan sengketa hukum dapat menghambat investasi di sektor properti, karena investor cenderung menghindari risiko yang terkait dengan kepastian hukum yang rendah.

4. Bagaimana cara notaris mengidentifikasi dan mencegah wanprestasi dalam proses peralihan hak atas tanah?

Jawaban:

- a. Verifikasi Identitas dan Kewenangan Pihak-Pihak Terkait
- **Verifikasi Identitas:** Notaris harus memverifikasi identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi, seperti pembeli, penjual, dan saksi, dengan menggunakan dokumen identitas resmi yang sah.
 - **Pemeriksaan Kewenangan:** Notaris perlu memastikan bahwa pihak-pihak yang menandatangani dokumen memiliki kewenangan dan kapasitas hukum untuk melakukannya. Ini termasuk memeriksa apakah mereka adalah pemilik sah tanah yang akan dialihkan.
- b. Pemeriksaan Dokumen
- **Keaslian Dokumen:** Notaris harus memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam peralihan hak adalah asli dan sah. Ini termasuk sertifikat tanah, akta jual beli, dan dokumen pendukung lainnya.
 - **Kelengkapan Dokumen:** Memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk proses peralihan hak sudah lengkap dan sesuai dengan persyaratan hukum.
- c. Pemeriksaan Status Hukum Tanah
- **Cek Status Tanah:** Notaris perlu melakukan pengecekan status hukum tanah melalui instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa, tidak terkena beban atau hak tanggungan, dan terdaftar dengan benar.

- **Pemeriksaan Hak Pihak Ketiga:** Memastikan bahwa tidak ada hak atau klaim pihak ketiga yang dapat mempengaruhi peralihan hak atas tanah.

d. Penjelasan Hukum

- **Penjelasan tentang Perjanjian:** Notaris harus memberikan penjelasan yang jelas kepada semua pihak mengenai hak dan kewajiban mereka menurut perjanjian. Ini termasuk konsekuensi hukum dari perbuatan melawan hukum dan risiko yang mungkin timbul.
- **Perlindungan Hukum:** Memberikan informasi mengenai perlindungan hukum yang tersedia jika terjadi pelanggaran perjanjian atau perbuatan melawan hukum.

e. Pengesahan dan Penandatanganan

- **Pengesahan Tanda Tangan:** Notaris harus memastikan bahwa semua pihak menandatangani dokumen di hadapannya dan memahami isi dokumen tersebut. Ini untuk mencegah penipuan atau tanda tangan palsu.
- **Verifikasi Kesadaran:** Menyaksikan bahwa tanda tangan dilakukan tanpa paksaan dan semua pihak benar-benar memahami dan menyetujui perjanjian.

f. Pengecekan Legalitas Pihak Ketiga

- **Pemeriksaan Kuasa:** Jika ada kuasa yang diberikan kepada pihak ketiga untuk melakukan peralihan hak, notaris harus memverifikasi keabsahan dan batas kewenangan dari kuasa tersebut.

- **Pemeriksaan Izin dan Persetujuan:** Memastikan bahwa semua izin dan persetujuan yang diperlukan untuk peralihan hak telah diperoleh dari pihak berwenang.

g. Penyimpanan dan Dokumentasi

- **Penyimpanan Dokumen:** Notaris harus menyimpan salinan dokumen yang telah disahkan dengan aman dan sesuai dengan ketentuan hukum.
- **Dokumentasi Transaksi:** Mencatat semua detail transaksi dalam buku register notaris untuk kepentingan bukti dan verifikasi di masa depan.

h. Konsultasi dengan Pihak Berwenang

- **Koordinasi dengan Instansi Terkait:** Notaris dapat berkoordinasi dengan instansi pemerintahan terkait untuk memastikan semua aspek hukum dari peralihan hak telah dipenuhi.

i. Edukasi dan Sosialisasi

- **Edukasi Hukum:** Memberikan edukasi kepada pihak-pihak tentang risiko hukum dan cara menghindari perbuatan melawan hukum dalam transaksi tanah.

5. Apa peran notaris dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah?

Jawaban:

- a. Verifikasi Identitas dan Kewenangan Pihak-Pihak Terkait
- **Verifikasi Identitas:** Notaris harus memverifikasi identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi, seperti pembeli, penjual, dan saksi, dengan menggunakan dokumen identitas resmi yang sah.
 - **Pemeriksaan Kewenangan:** Notaris perlu memastikan bahwa pihak-pihak yang menandatangani dokumen memiliki kewenangan dan kapasitas hukum untuk melakukannya. Ini termasuk memeriksa apakah mereka adalah pemilik sah tanah yang akan dialihkan.
- b. Pemeriksaan Dokumen
- **Keaslian Dokumen:** Notaris harus memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam peralihan hak adalah asli dan sah. Ini termasuk sertifikat tanah, akta jual beli, dan dokumen pendukung lainnya.
 - **Kelengkapan Dokumen:** Memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk proses peralihan hak sudah lengkap dan sesuai dengan persyaratan hukum.
- c. Pemeriksaan Status Hukum Tanah
- **Cek Status Tanah:** Notaris perlu melakukan pengecekan status hukum tanah melalui instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa, tidak terkena beban atau hak tanggungan, dan terdaftar dengan benar.

- **Pemeriksaan Hak Pihak Ketiga:** Memastikan bahwa tidak ada hak atau klaim pihak ketiga yang dapat mempengaruhi peralihan hak atas tanah.

d. Penjelasan Hukum

- **Penjelasan tentang Perjanjian:** Notaris harus memberikan penjelasan yang jelas kepada semua pihak mengenai hak dan kewajiban mereka menurut perjanjian. Ini termasuk konsekuensi hukum dari perbuatan melawan hukum dan risiko yang mungkin timbul.
- **Perlindungan Hukum:** Memberikan informasi mengenai perlindungan hukum yang tersedia jika terjadi pelanggaran perjanjian atau perbuatan melawan hukum.

e. Pengesahan dan Penandatanganan

- **Pengesahan Tanda Tangan:** Notaris harus memastikan bahwa semua pihak menandatangani dokumen di hadapannya dan memahami isi dokumen tersebut. Ini untuk mencegah penipuan atau tanda tangan palsu.
- **Verifikasi Kesadaran:** Menyaksikan bahwa tanda tangan dilakukan tanpa paksaan dan semua pihak benar-benar memahami dan menyetujui perjanjian.

f. Pengecekan Legalitas Pihak Ketiga

- **Pemeriksaan Kuasa:** Jika ada kuasa yang diberikan kepada pihak ketiga untuk melakukan peralihan hak, notaris harus memverifikasi keabsahan dan batas kewenangan dari kuasa tersebut.

- **Pemeriksaan Izin dan Persetujuan:** Memastikan bahwa semua izin dan persetujuan yang diperlukan untuk peralihan hak telah diperoleh dari pihak berwenang.
- g. Penyimpanan dan Dokumentasi
- **Penyimpanan Dokumen:** Notaris harus menyimpan salinan dokumen yang telah disahkan dengan aman dan sesuai dengan ketentuan hukum.
 - **Dokumentasi Transaksi:** Mencatat semua detail transaksi dalam buku register notaris untuk kepentingan bukti dan verifikasi di masa depan.
- h. Konsultasi dengan Pihak Berwenang
- **Koordinasi dengan Instansi Terkait:** Notaris dapat berkoordinasi dengan instansi pemerintahan terkait untuk memastikan semua aspek hukum dari peralihan hak telah dipenuhi.
- i. Edukasi dan Sosialisasi
- **Edukasi Hukum:** Memberikan edukasi kepada pihak-pihak tentang risiko hukum dan cara menghindari perbuatan melawan hukum dalam transaksi tanah.
6. Apa saja akibat hukum yang mungkin timbul jika ditemukan wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah?

Jawaban:

- a. Pembatalan Transaksi
- **Pembatalan Perjanjian:** Pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah jika wanprestasi mengakibatkan pelanggaran signifikan terhadap perjanjian yang telah

disepakati. Pembatalan ini mengembalikan kondisi seperti sebelum transaksi, dengan konsekuensi hukum yang sesuai.

b. Ganti Rugi

- **Kewajiban Ganti Rugi:** Pihak yang melanggar perjanjian (terutama penjual atau pembeli) dapat dikenakan kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini mencakup kerugian yang diderita akibat wanprestasi, seperti kerugian finansial atau biaya tambahan yang timbul dari pelanggaran tersebut.

c. Penegakan Perjanjian

- **Paksaan Perjanjian:** Dalam beberapa kasus, pihak yang dirugikan dapat meminta pengadilan untuk memaksa pihak yang wanprestasi untuk melaksanakan kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian. Ini bisa melibatkan pemenuhan kewajiban yang belum dipenuhi, seperti pembayaran atau penyerahan dokumen.

d. Peningkatan Sengketa Hukum

- **Sengketa Pengadilan:** Wanprestasi sering kali menyebabkan sengketa hukum yang bisa berlanjut ke pengadilan. Proses hukum ini bisa mengakibatkan waktu dan biaya tambahan bagi semua pihak yang terlibat, serta menyebabkan ketidakpastian mengenai hak atas tanah.

e. Pengaruh Terhadap Pendaftaran Tanah

- **Masalah dengan Pendaftaran:** Jika dokumen peralihan hak tidak sah atau terdapat pelanggaran dalam transaksi, pendaftaran tanah di instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) bisa terganggu. Ini dapat

menyebabkan ketidakpastian hak milik dan kesulitan dalam mengurus administrasi tanah di masa depan.

f. Dampak pada Kepemilikan Tanah

- **Ketidakpastian Kepemilikan:** Wanprestasi dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah. Ini bisa mengakibatkan sengketa kepemilikan atau klaim dari pihak ketiga.

g. Kerusakan Reputasi

- **Kerugian Reputasi:** Pihak yang terlibat dalam wanprestasi mungkin mengalami kerugian reputasi, yang dapat mempengaruhi hubungan bisnis di masa depan dan kepercayaan dalam pasar properti.

h. Risiko Pidana

- **Tindakan Pidana:** Dalam kasus tertentu, wanprestasi bisa melibatkan tindak pidana seperti pemalsuan dokumen atau penipuan. Jika terbukti, pelaku dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan hukum yang berlaku.

i. Kewajiban Perbaikan

- **Perbaikan Kewajiban:** Pihak yang wanprestasi mungkin diharuskan untuk melakukan tindakan perbaikan, seperti memperbaiki dokumen yang salah, memenuhi kewajiban yang belum dipenuhi, atau memperbaiki status hukum tanah.

j. Pembayaran Biaya Tambahan

- **Biaya Tambahan:** Pihak yang dirugikan mungkin harus menanggung biaya tambahan akibat wanprestasi, seperti biaya hukum, biaya perbaikan

dokumen, atau biaya untuk menyelesaikan masalah yang timbul dari wanprestasi.

Kasus wanprestasi terjadi di Kantor Notaris HJ. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn. peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah yaitu Perjanjian jual beli tanah seluas 6452 M2 dengan harga jual Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dan telah dilegalisasi dihadapan notaris. Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran bertahap:

- a. Down Payment (uang muka) sebagai tanda jadi sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dibayar pada tanggal 09-07-2020. Pembayaran sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) setelah pihak pertama melengkapi surat-surat yang diperlukan, atau paling lama dibayar tanggal 20-07-2020.
- b. Cicilan/Angsuran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayar setiap tanggal 15 untuk tiap-tiap bulannya selama 24 kali pembayaran sehingga berakhir pada tanggal 15-07-2022.

Dengan persetujuan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, Tanah yang diperjualbelikan tersebut dapat digunakan oleh Pihak Kedua dalam usaha real estate atau property yang mana Pihak Kedua sebagai developer dalam usaha real estate atau property tersebut. Namun, Setelah Cicilan pembayaran sudah berjalan selama 10 kali dan memasuki jatuh tempo cicilan ke-11, Pihak kedua atau pembeli melakukan wanprestasi terhadap pembayaran bertahap pada jual beli tanah dengan pihak pertama. Sehingga timbul permasalahan

antara Pihak Pertama atau penjual dengan pihak pembeli rumah pada perumahan yang sedang dikembangkan oleh pihak kedua sebagai developer dalam pembangunan perumahan tersebut.

7. Bagaimana proses penyelesaian sengketa yang disebabkan oleh wanprestasi dalam jual beli tanah?

Jawaban: Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Notaris/Ppat Hj. Nur Asmalina Siregar S.H., M.Kn terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan yang bermasalah yaitu mengadakan pembicaraan antara Penjual atau Pihak kedua dengan pihak pembeli rumah yang memunculkan solusi. Solusi yang disepakati oleh kedua pihak adalah tanah atau lahan yang awalnya dijual secara menyeluruh oleh Pihak Kedua, diubah menjadi penjualan tanah dalam banyak bagian atau bisa disebut dengan “Kavling”. Dengan ukuran pembagian tanah mengikuti konsep ukuran perumahan yang telah ditinggalkan oleh Pihak Pertama sebagai developer. Pihak pembeli rumah membayar tanah milik Pihak Kedua yang sudah dipecah menjadi banyak bagian (Kavling).

8. Apa dampak wanprestasi terhadap validitas akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris?

Jawaban: Wanprestasi dapat berdampak signifikan terhadap validitas akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris. Dampak-dampak ini bisa bervariasi tergantung pada jenis dan tingkat wanprestasi, tetapi beberapa dampak utama meliputi:

a. Pembatalan Akta

- **Pembatalan Hukum:** Jika wanprestasi mencakup pelanggaran substantif terhadap ketentuan hukum atau perjanjian, akta jual beli tanah dapat dianggap tidak sah atau batal demi hukum. Pembatalan ini dapat terjadi jika terbukti bahwa akta tersebut didasarkan pada informasi yang tidak benar atau melanggar hukum.

b. Pengaruh Terhadap Kepemilikan

- **Ketidakpastian Kepemilikan:** Jika akta jual beli dianggap tidak valid akibat wanprestasi, hak kepemilikan yang diatur dalam akta tersebut mungkin dipertanyakan. Ini dapat menyebabkan sengketa mengenai kepemilikan tanah dan mengganggu proses pendaftaran hak milik di instansi terkait.

c. Dampak pada Pendaftaran Tanah

- **Pendaftaran yang Terganggu:** Akta yang dianggap tidak sah atau batal dapat mengganggu proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya. Ini bisa menyebabkan ketidakpastian dalam catatan kepemilikan tanah dan menghambat pemrosesan dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran resmi.

d. Tuntutan Hukum dan Ganti Rugi

- **Ganti Rugi:** Pihak-pihak yang dirugikan akibat wanprestasi mungkin mengajukan tuntutan hukum untuk ganti rugi. Akta jual beli yang tidak valid bisa menjadi dasar untuk tuntutan tersebut, mengakibatkan biaya hukum tambahan dan kerugian finansial.

e. Kewajiban Perbaikan

- **Perbaikan Dokumen:** Jika akta dianggap tidak sah, mungkin diperlukan tindakan perbaikan untuk menyusun ulang akta atau membuat akta baru yang valid. Proses ini bisa memakan waktu dan biaya tambahan bagi pihak-pihak yang terlibat.

f. Reputasi Notaris

- **Kerusakan Reputasi:** Jika akta jual beli dianggap tidak sah akibat kelalaian atau kesalahan dari notaris, ini dapat mempengaruhi reputasi profesional notaris. Reputasi buruk dapat mempengaruhi kemampuan notaris untuk mendapatkan klien di masa depan.

g. Potensi Tindakan Pidana

- **Tindakan Pidana:** Jika wanprestasi melibatkan tindakan pidana seperti pemalsuan dokumen atau penipuan, notaris bisa terlibat dalam proses hukum. Ini dapat mempengaruhi integritas akta dan dapat berakibat pada sanksi hukum terhadap pihak yang terlibat.

h. Proses Penyelesaian Sengketa

- **Sengketa Hukum:** Wanprestasi dapat mengakibatkan sengketa hukum yang berkepanjangan, di mana validitas akta jual beli menjadi salah satu isu utama. Proses hukum ini dapat mempengaruhi kepastian hukum dan kepemilikan tanah.

9. Bagaimana tanggung jawab notaris jika terjadi wanprestasi dalam proses jual beli tanah?

Jawaban: Jika terjadi wanprestasi dalam proses jual beli tanah, tanggung jawab notaris dapat meliputi beberapa aspek berikut, tergantung pada peran dan tindakan notaris dalam transaksi tersebut:

a. Tanggung Jawab Hukum

- **Patuhi Hukum:** Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa semua proses yang dilakukannya mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika wanprestasi terjadi karena ketidakpatuhan hukum oleh notaris, ia dapat menghadapi tanggung jawab hukum.
- **Kewajiban untuk Menghindari Kesalahan:** Jika wanprestasi disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian notaris dalam melaksanakan tugasnya, notaris bisa dikenai sanksi hukum atau diminta bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.

b. Tanggung Jawab Profesional

- **Standar Profesional dan Etika:** Notaris wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan standar profesional dan etika yang berlaku. Jika wanprestasi terjadi akibat pelanggaran terhadap standar ini, notaris dapat dihadapkan pada tuntutan disipliner oleh asosiasi profesi atau badan pengawas.
- **Kesalahan Profesional:** Jika wanprestasi disebabkan oleh kesalahan dalam verifikasi dokumen, identitas pihak, atau penyusunan akta, notaris mungkin dianggap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.

c. Tanggung Jawab Kontraktual

- **Kewajiban Kontrak:** Notaris sering kali memiliki kewajiban kontraktual terhadap pihak-pihak dalam transaksi. Jika wanprestasi terjadi karena pelanggaran kontrak oleh notaris, pihak-pihak yang dirugikan bisa mengajukan klaim berdasarkan kontrak tersebut.
- **Ganti Rugi:** Pihak-pihak yang dirugikan mungkin dapat menuntut ganti rugi dari notaris jika wanprestasi berakibat pada kerugian finansial atau kerugian lainnya.

d. Tanggung Jawab Terhadap Pihak Ketiga

- **Hak Pihak Ketiga:** Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat tidak melanggar hak-hak pihak ketiga. Jika wanprestasi mengakibatkan sengketa dengan pihak ketiga, notaris mungkin perlu memberikan klarifikasi atau bukti terkait proses yang telah dilakukan.

e. Penanganan Sengketa

- **Menyelesaikan Sengketa:** Jika wanprestasi menyebabkan sengketa, notaris harus siap untuk memberikan penjelasan atau dokumentasi terkait proses yang dilakukan. Ini mungkin termasuk menghadiri sidang atau memberikan kesaksian jika diperlukan.
- **Mediasi:** Notaris dapat berperan dalam mediasi atau upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, jika itu adalah bagian dari tanggung jawab profesionalnya.

f. Perlindungan Asuransi

- **Asuransi Profesional:** Banyak notaris memiliki asuransi profesi yang dapat menutupi klaim kerugian akibat kesalahan atau kelalaian. Jika wanprestasi terjadi, asuransi ini dapat membantu menutupi biaya ganti rugi atau biaya hukum.

g. Tindakan Perbaikan

- **Perbaikan Dokumen:** Jika wanprestasi disebabkan oleh kesalahan dalam dokumen, notaris harus siap untuk melakukan perbaikan atau pembetulan pada dokumen yang relevan.
- **Tindakan Preventif:** Notaris juga harus mengambil langkah-langkah preventif untuk mencegah terulangnya wanprestasi di masa depan, termasuk memperbaiki prosedur atau mendapatkan pelatihan tambahan.

h. Pelaporan dan Koordinasi

- **Pelaporan kepada Otoritas:** Jika wanprestasi melibatkan pelanggaran hukum yang serius, notaris mungkin harus melaporkan kejadian tersebut kepada otoritas hukum atau badan pengawas profesi.
- **Koordinasi dengan Instansi Terkait:** Notaris juga perlu berkoordinasi dengan instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk menyelesaikan masalah yang timbul akibat wanprestasi.

10. Apa saja akibat yang dapat dialami oleh pembeli jika terlibat dalam transaksi jual beli tanah yang mengandung wanprestasi?

Jawaban: Jika pembeli terlibat dalam transaksi jual beli tanah yang mengandung wanprestasi, berbagai akibat hukum dan praktis dapat dialami, antara lain:

a. Ketidakpastian Kepemilikan

- **Masalah Kepemilikan:** Pembeli dapat menghadapi ketidakpastian mengenai kepemilikan tanah jika akta jual beli dianggap tidak sah atau batal. Ini bisa mengakibatkan sengketa hukum mengenai siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah.

b. Pembatalan Transaksi

- **Pembatalan Jual Beli:** Jika wanprestasi menyebabkan pembatalan transaksi, pembeli mungkin harus mengembalikan tanah kepada penjual dan mendapatkan kembali uang yang telah dibayarkan. Proses pembatalan ini bisa memakan waktu dan menyebabkan kerugian finansial bagi pembeli.

c. Kerugian Finansial

- **Kerugian Uang Muka atau Pembayaran:** Pembeli dapat kehilangan uang muka atau pembayaran yang telah dilakukan jika transaksi dibatalkan atau tidak sah.
- **Biaya Tambahan:** Pembeli mungkin harus menanggung biaya tambahan terkait dengan penyelesaian sengketa, seperti biaya hukum, biaya perbaikan dokumen, atau biaya untuk mencari solusi pengganti.

d. Kesulitan Administratif

- **Gangguan pada Pendaftaran:** Jika wanprestasi mengakibatkan gangguan pada proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya, pembeli bisa menghadapi kesulitan dalam mengurus administrasi kepemilikan tanah.

e. Sengketa Hukum

- **Sengketa dengan Penjual:** Pembeli mungkin harus terlibat dalam sengketa hukum dengan penjual untuk menuntut haknya atau mengklaim ganti rugi atas wanprestasi. Ini bisa mengakibatkan proses hukum yang panjang dan memakan biaya.

f. Kerugian Reputasi

- **Kerugian Reputasi:** Jika pembeli terlibat dalam transaksi yang cacat secara hukum, reputasi bisnis atau pribadi pembeli dapat terkena dampak, terutama jika pembeli adalah entitas bisnis atau investor properti.

g. Kewajiban untuk Mengembalikan Tanah

- **Pengembalian Tanah:** Dalam kasus pembatalan transaksi, pembeli mungkin diwajibkan untuk mengembalikan tanah kepada penjual, yang bisa melibatkan biaya tambahan dan komplikasi logistik.

h. Masalah Legal dan Dokumentasi

- **Dokumentasi yang Tidak Valid:** Pembeli mungkin menghadapi masalah dengan dokumentasi dan bukti kepemilikan tanah yang tidak valid atau terancam batal, mengakibatkan kesulitan dalam transaksi atau penggunaan tanah di masa depan.

- i. Dampak pada Rencana Pengembangan
 - **Penundaan atau Kegagalan Proyek:** Jika pembeli merencanakan pengembangan atau penggunaan tanah untuk proyek tertentu, wanprestasi dapat menunda atau bahkan membatalkan proyek tersebut, menyebabkan kerugian waktu dan biaya.
- j. Kewajiban untuk Memperbaiki Status Hukum
 - **Biaya Perbaikan:** Pembeli mungkin perlu mengeluarkan biaya untuk memperbaiki status hukum tanah atau menyelesaikan masalah hukum yang timbul dari wanprestasi.

11. Apa langkah-langkah yang dapat diambil notaris untuk mencegah wanprestasi dalam proses jual beli hak tanah?

Jawaban: Notaris memiliki peran penting dalam mencegah wanprestasi dalam proses jual beli hak atas tanah. Untuk mengurangi risiko wanprestasi dan memastikan transaksi berjalan sesuai hukum, notaris dapat mengambil langkah-langkah berikut:

- a. Verifikasi Identitas dan Kewenangan
 - **Verifikasi Identitas Pihak-Pihak Terkait:** Memastikan identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi (penjual, pembeli, saksi) melalui dokumen resmi seperti KTP, paspor, atau akta kelahiran.
 - **Pemeriksaan Kewenangan:** Memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat memiliki kewenangan dan kapasitas hukum untuk melakukan transaksi, termasuk memverifikasi status hukum pemilik tanah dan legalitas kuasa jika diperlukan.

b. Pemeriksaan Dokumen dan Status Hukum Tanah

- **Pemeriksaan Sertifikat Tanah:** Memeriksa keaslian sertifikat tanah dan memastikan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa, tidak terikat beban hak tanggungan, dan terdaftar dengan benar.
- **Verifikasi Dokumen Tambahan:** Memastikan semua dokumen terkait, seperti akta jual beli, surat kuasa, dan dokumen pendukung lainnya, adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.

c. Penyusunan dan Pengesahan Akta

- **Penyusunan Akta Jual Beli:** Menyusun akta jual beli dengan cermat dan memastikan bahwa semua persyaratan hukum serta kesepakatan antara pihak-pihak tercermin dengan jelas dalam akta.
- **Pengesahan Tanda Tangan:** Memastikan bahwa semua pihak menandatangani akta di hadapan notaris dan memahami isi dokumen, serta tidak ada unsur paksaan.

d. Penjelasan dan Edukasi Hukum

- **Penjelasan Hak dan Kewajiban:** Memberikan penjelasan yang jelas kepada semua pihak mengenai hak dan kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian dan hukum yang berlaku.
- **Informasi Risiko:** Menginformasikan tentang risiko yang mungkin timbul dalam transaksi dan langkah-langkah untuk menghindarinya.

e. Pendaftaran dan Pengurusan Administratif

- **Pengurusan Pendaftaran:** Membantu dalam proses pendaftaran akta jual beli di instansi pemerintah yang berwenang, seperti Badan Pertanahan

Nasional (BPN), untuk memastikan bahwa peralihan hak tercatat dengan benar.

- **Dokumentasi Resmi:** Memastikan bahwa semua dokumentasi resmi terkait transaksi disimpan dengan baik dan tercatat dalam buku register notaris.

f. Penanganan dan Penyelesaian Masalah

- **Mengidentifikasi Masalah Dini:** Memeriksa dan mengidentifikasi potensi masalah atau kekurangan dalam dokumen atau proses sejak awal.

- **Penyelesaian Masalah:** Menyediakan solusi atau langkah-langkah perbaikan jika terjadi masalah dalam proses transaksi, termasuk menyusun dokumen tambahan atau memperbaiki kesalahan yang ada.

g. Pengecekan dan Verifikasi Tambahan

- **Konsultasi dengan Instansi Terkait:** Berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya untuk memastikan bahwa status tanah dan dokumen terkait adalah sah dan valid.

- **Verifikasi Data Tanah:** Melakukan pengecekan tambahan terhadap data tanah di sistem pertanahan untuk memastikan tidak ada masalah administratif atau hukum.

h. Dokumentasi dan Arsip

- **Menyimpan Salinan Dokumen:** Menyimpan salinan semua dokumen yang relevan dengan transaksi secara aman dan teratur untuk referensi di masa depan dan sebagai bukti sah.

- **Pencatatan:** Mencatat semua detail transaksi dan langkah-langkah yang diambil dalam buku register notaris untuk menjaga transparansi dan akuntabilitas.
- i. Edukasi dan Pelatihan Berkelanjutan
 - **Pelatihan Profesional:** Mengikuti pelatihan dan pendidikan berkelanjutan untuk tetap update dengan perubahan hukum dan praktik terbaik dalam transaksi jual beli tanah.
 - **Edukasi Klien:** Memberikan edukasi kepada klien mengenai prosedur hukum dan risiko yang terkait dengan jual beli tanah

12. Bagaimana notaris dapat memastikan bahwa penjual dan pembeli telah memenuhi semua persyaratan hukum dalam peralihan hak atas tanah?

Jawaban: Notaris memainkan peran krusial dalam memastikan bahwa penjual dan pembeli telah memenuhi semua persyaratan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Berikut adalah langkah-langkah yang dapat diambil oleh notaris untuk memastikan kepatuhan terhadap persyaratan hukum:

- a. Verifikasi Identitas dan Kewenangan Pihak-Pihak Terkait
 - **Verifikasi Identitas:** Memastikan bahwa identitas penjual dan pembeli telah diverifikasi dengan dokumen resmi, seperti KTP, paspor, atau akta kelahiran. Notaris harus memastikan bahwa identitas yang digunakan sah dan sesuai dengan data yang tercatat.
 - **Pemeriksaan Kewenangan:** Memastikan bahwa penjual adalah pemilik sah tanah yang akan dialihkan dan memiliki kewenangan untuk melakukan

peralihan hak. Untuk pihak yang menggunakan kuasa, notaris harus memverifikasi keaslian dan batasan kuasa yang diberikan.

b. Pemeriksaan Dokumen Tanah dan Status Hukum

- **Pemeriksaan Sertifikat Tanah:** Memastikan bahwa sertifikat tanah yang akan dipindahkan valid, tidak dalam status sengketa, dan terdaftar dengan benar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Notaris harus memeriksa apakah sertifikat tanah sesuai dengan data pendaftaran.
- **Verifikasi Dokumen Pendukung:** Memeriksa dokumen lain yang relevan, seperti akta jual beli sebelumnya, surat kuasa, dan bukti pembayaran pajak. Ini termasuk memverifikasi dokumen legalitas dan kepemilikan.

c. Penjelasan dan Penerimaan Kesepakatan

- **Penjelasan Persyaratan Hukum:** Memberikan penjelasan yang jelas kepada penjual dan pembeli mengenai persyaratan hukum yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak, termasuk kewajiban perpajakan, peraturan daerah, dan prosedur pendaftaran.
- **Kesepakatan Bersama:** Memastikan bahwa semua pihak memahami dan menyetujui ketentuan yang tercantum dalam perjanjian jual beli, serta bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat hukum yang berlaku.

d. Penyusunan dan Pengesahan Akta Jual Beli

- **Penyusunan Akta:** Menyusun akta jual beli dengan teliti, memastikan bahwa semua informasi yang diperlukan termasuk data pihak-pihak, deskripsi tanah, harga jual, dan syarat-syarat transaksi tercantum dengan benar.

- **Pengesahan Tanda Tangan:** Menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan semua pihak pada akta jual beli di hadapan notaris. Notaris harus memastikan bahwa semua pihak menandatangani akta secara sukarela dan dengan pemahaman penuh tentang isi dokumen.

e. Pengurusan dan Pendaftaran Dokumen

- **Pengurusan Pendaftaran:** Membantu dalam proses pendaftaran akta jual beli di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait untuk memastikan bahwa peralihan hak tercatat secara resmi dan sah. Ini melibatkan penyerahan dokumen yang diperlukan dan memastikan bahwa pendaftaran dilakukan sesuai prosedur.

- **Verifikasi Pendaftaran:** Memastikan bahwa pendaftaran peralihan hak telah selesai dan terdaftar di catatan resmi. Notaris harus memverifikasi status pendaftaran untuk memastikan bahwa hak kepemilikan telah berpindah dengan benar.

f. Pengecekan dan Verifikasi Tambahan

- **Pemeriksaan Status Tanah:** Melakukan pengecekan tambahan untuk memastikan bahwa tanah tidak terikat beban hak tanggungan, sengketa, atau masalah hukum lainnya yang dapat mempengaruhi transaksi.

- **Konsultasi dengan Instansi Terkait:** Berkoordinasi dengan BPN atau instansi pemerintah lainnya untuk memastikan semua persyaratan dan prosedur terpenuhi.

g. Penanganan Masalah dan Dokumentasi

- **Penanganan Masalah:** Jika ada masalah atau ketidaksesuaian yang ditemukan selama proses, notaris harus mengambil langkah-langkah untuk menyelesaikan masalah tersebut, termasuk memperbaiki dokumen atau mengatasi kekurangan.
- **Dokumentasi dan Arsip:** Menyimpan salinan semua dokumen terkait transaksi dengan aman dan teratur untuk referensi di masa depan. Ini termasuk dokumen verifikasi, akta, dan bukti pendaftaran.

h. Edukasi dan Informasi

- **Edukasi Klien:** Memberikan informasi dan edukasi kepada klien tentang persyaratan hukum, prosedur transaksi, dan kewajiban yang harus dipenuhi. Ini membantu klien memahami proses dan mengurangi risiko kesalahan.
- **Kepatuhan terhadap Peraturan Terbaru:** Memastikan bahwa notaris mengikuti perubahan peraturan dan hukum terbaru yang dapat mempengaruhi proses peralihan hak.

13. Apa peran notaris dalam melakukan verifikasi dan *due diligence* terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan jual beli tanah?

Jawaban: Dalam proses jual beli tanah, peran notaris dalam melakukan verifikasi dan *due diligence* terhadap dokumen-dokumen yang terkait sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan tanpa masalah hukum. Berikut adalah peran notaris secara rinci dalam hal ini:

1. Verifikasi Identitas Pihak-Pihak Terkait

- **Pemeriksaan Identitas:** Notaris memverifikasi identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi (penjual, pembeli, dan saksi) dengan menggunakan dokumen resmi seperti KTP, paspor, atau akta kelahiran. Ini memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat adalah orang yang benar dan sah.
- **Verifikasi Kewenangan:** Jika ada pihak yang bertindak sebagai kuasa atau perwakilan, notaris memeriksa keaslian dan batas kuasa yang diberikan untuk memastikan bahwa perwakilan memiliki wewenang yang sah.

2. Pemeriksaan Dokumen Tanah

- **Verifikasi Sertifikat Tanah:** Notaris memeriksa sertifikat tanah untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut valid, tidak dalam status sengketa, dan sesuai dengan data yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ini termasuk memeriksa nomor sertifikat, nama pemilik, dan deskripsi tanah.
- **Pemeriksaan Status Tanah:** Memastikan bahwa tanah tidak terikat dengan hak tanggungan, sengketa, atau beban hukum lainnya yang dapat mempengaruhi transaksi. Notaris juga memeriksa catatan administrasi untuk memastikan bahwa tanah memiliki status hukum yang jelas.

3. Evaluasi dan Verifikasi Dokumen Pendukung

- **Verifikasi Akta Jual Beli Sebelumnya:** Memeriksa keabsahan akta jual beli sebelumnya (jika ada) untuk memastikan bahwa proses peralihan hak sebelumnya sah dan tidak menimbulkan masalah hukum.
- **Dokumen Legalitas Lainnya:** Memeriksa dokumen tambahan seperti surat kuasa, akta perjanjian, atau bukti pembayaran pajak. Ini termasuk

memastikan bahwa dokumen-dokumen tersebut sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.

4. Penyusunan dan Pengesahan Akta

- **Penyusunan Akta Jual Beli:** Menyusun akta jual beli dengan cermat, memastikan bahwa semua informasi yang relevan seperti data pihak-pihak, deskripsi tanah, harga jual, dan syarat-syarat transaksi tercantum dengan jelas.
- **Pengesahan Tanda Tangan:** Menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan semua pihak pada akta jual beli. Notaris memastikan bahwa semua pihak menandatangani akta secara sukarela dan memahami isi dokumen.

5. Pengurusan Pendaftaran dan Administrasi

- **Pendaftaran di BPN:** Membantu dalam proses pendaftaran akta jual beli di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait untuk memastikan bahwa peralihan hak tercatat dengan benar. Notaris memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran diserahkan dan diproses sesuai prosedur.
- **Pengecekan Status Pendaftaran:** Memastikan bahwa pendaftaran hak atas tanah telah selesai dan terdaftar di catatan resmi, serta memverifikasi status pendaftaran untuk memastikan bahwa hak kepemilikan telah berpindah dengan sah.

6. Penanganan Masalah dan Penyelesaian

- **Mengidentifikasi dan Menyelesaikan Masalah:** Jika terdapat masalah atau ketidaksesuaian dalam dokumen atau proses, notaris harus mengambil

langkah-langkah untuk menyelesaikan masalah tersebut. Ini mungkin termasuk memperbaiki dokumen, melengkapi dokumen yang kurang, atau berkoordinasi dengan instansi terkait.

- **Konsultasi dan Koordinasi:** Berkoordinasi dengan instansi pemerintah atau pihak ketiga untuk menyelesaikan masalah hukum atau administratif yang mungkin muncul selama proses transaksi.

7. Edukasi dan Informasi

- **Memberikan Penjelasan:** Menyediakan penjelasan kepada pihak-pihak mengenai proses transaksi, kewajiban hukum, dan risiko yang mungkin timbul. Edukasi ini membantu memastikan bahwa semua pihak memahami proses dan membuat keputusan yang terinformasi.
- **Menjaga Kepatuhan Hukum:** Memastikan bahwa transaksi dan dokumen yang terkait mematuhi semua ketentuan hukum yang berlaku, termasuk perubahan peraturan terbaru.

8. Dokumentasi dan Arsip

- **Menyimpan Dokumen:** Menyimpan salinan semua dokumen terkait transaksi secara aman dan teratur. Ini termasuk dokumen verifikasi, akta jual beli, dan bukti pendaftaran, untuk referensi di masa depan dan sebagai bukti sah.

14. Bagaimana notaris dapat memberikan edukasi atau sosialisasi kepada masyarakat untuk menghindari wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah?

Jawaban: Notaris memiliki peran penting dalam memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat untuk menghindari wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah. Berikut adalah berbagai cara notaris dapat melakukan hal ini:

1. Mengadakan Seminar dan Workshop

- **Seminar Publik:** Mengorganisir seminar atau workshop untuk masyarakat umum mengenai aspek-aspek penting dalam transaksi jual beli tanah. Topik bisa mencakup verifikasi dokumen, proses pendaftaran, dan hak serta kewajiban dalam transaksi tanah.
- **Pelatihan Khusus:** Menyediakan pelatihan khusus untuk kelompok-kelompok seperti agen properti, pengacara, atau pengembang properti mengenai prosedur hukum dan praktik terbaik dalam transaksi tanah.

2. Memberikan Informasi Melalui Media

- **Artikel dan Publikasi:** Menulis artikel atau publikasi untuk surat kabar, majalah, atau blog yang membahas aspek penting dalam jual beli tanah dan cara menghindari wanprestasi.
- **Media Sosial:** Menggunakan platform media sosial untuk menyebarkan informasi mengenai transaksi tanah, termasuk tips, panduan, dan peringatan tentang risiko wanprestasi.

3. Menyediakan Panduan dan Buku Saku

- **Panduan Praktis:** Menyusun dan membagikan panduan praktis mengenai proses jual beli tanah, yang mencakup langkah-langkah penting, dokumen yang diperlukan, dan tips untuk memastikan kepatuhan hukum.
- **Buku Saku:** Membuat buku saku atau leaflet yang dapat dibagikan kepada masyarakat yang menjelaskan cara-cara mencegah wanprestasi dan menjamin kelancaran transaksi.

4. Konsultasi Langsung dengan Klien

- **Sesi Konsultasi:** Menawarkan sesi konsultasi kepada individu atau kelompok yang ingin membeli atau menjual tanah. Selama sesi ini, notaris dapat memberikan penjelasan mendetail mengenai prosedur, risiko, dan langkah-langkah untuk menghindari masalah.
- **Pemeriksaan Dokumen:** Membantu klien memeriksa dan memahami dokumen yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan keabsahan dan kepatuhan terhadap hukum.

5. Penyuluhan Hukum di Komunitas

- **Program Penyuluhan:** Mengadakan program penyuluhan hukum di komunitas, sekolah, atau lembaga masyarakat yang membahas hukum properti dan praktik transaksi tanah yang baik.
- **Kampanye Kesadaran:** Melakukan kampanye kesadaran di masyarakat mengenai pentingnya verifikasi dokumen, pendaftaran yang benar, dan kewajiban hukum dalam transaksi jual beli tanah.

6. Kerja Sama dengan Lembaga dan Asosiasi

- **Kolaborasi dengan Lembaga Terkait:** Bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), asosiasi notaris, atau lembaga lainnya untuk menyebarluaskan informasi mengenai transaksi tanah dan mencegah wanprestasi.
- **Sosialisasi Bersama:** Mengadakan sosialisasi bersama dengan lembaga lain yang terlibat dalam transaksi tanah, seperti agen properti dan pengacara, untuk memberikan informasi yang komprehensif kepada masyarakat.

7. Penyediaan Layanan Online

- **Portal Informasi:** Membuat portal informasi atau situs web yang menyediakan panduan, FAQ, dan materi edukasi mengenai transaksi tanah dan bagaimana menghindari wanprestasi.
- **Webinar dan Live Chat:** Menyelenggarakan webinar atau sesi live chat di mana masyarakat dapat mengajukan pertanyaan langsung kepada notaris atau mendapatkan penjelasan tentang proses jual beli tanah.

8. Penanganan Kasus dan Contoh

- **Studi Kasus:** Menyajikan studi kasus atau contoh nyata mengenai masalah wanprestasi dalam transaksi tanah untuk menunjukkan bagaimana masalah dapat muncul dan cara-cara untuk menghindarinya.
- **Pengalaman Praktis:** Membagikan pengalaman praktis dan pelajaran yang dipelajari dari kasus-kasus sebelumnya untuk membantu masyarakat memahami potensi masalah dan solusi.

9. Penyuluhan dan Edukasi Berkelanjutan

- **Pendidikan Berkelanjutan:** Memberikan edukasi yang berkelanjutan kepada klien dan masyarakat mengenai perkembangan terbaru dalam hukum properti dan perubahan peraturan yang dapat mempengaruhi transaksi tanah.
- **Tanya Jawab Reguler:** Mengadakan sesi tanya jawab reguler atau klinik hukum untuk menjawab pertanyaan masyarakat dan memberikan klarifikasi mengenai transaksi jual beli tanah.

Dengan melaksanakan berbagai kegiatan ini, notaris dapat membantu masyarakat memahami proses transaksi jual beli tanah, mengidentifikasi dan menghindari risiko wanprestasi, serta memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan sah dan sesuai hukum. Edukasi yang efektif dapat mengurangi kemungkinan sengketa dan masalah hukum di masa depan.

15. Apa tindakan yang dapat diambil oleh notaris jika ditemukan indikasi wanprestasi dalam proses peralihan hak atas tanah?

Jawaban: Jika notaris menemukan indikasi wanprestasi dalam proses peralihan hak atas tanah, ada beberapa tindakan yang dapat diambil untuk menangani masalah tersebut dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Berikut adalah langkah-langkah yang dapat diambil:

1. Verifikasi dan Klarifikasi Masalah

- **Pemeriksaan Dokumen:** Memeriksa kembali semua dokumen terkait untuk mengidentifikasi masalah atau ketidaksesuaian yang menyebabkan

indikasi wanprestasi. Ini termasuk sertifikat tanah, akta jual beli, dan dokumen pendukung lainnya.

- **Klarifikasi Pihak-Pihak Terkait:** Menghubungi penjual, pembeli, dan pihak terkait lainnya untuk mendapatkan klarifikasi mengenai indikasi wanprestasi. Ini mungkin melibatkan penjelasan mengenai ketidaksesuaian atau masalah yang ditemukan.

2. Konsultasi dengan Pihak Berwenang

- **Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN):** Menghubungi BPN atau instansi terkait untuk memeriksa status hukum tanah dan dokumen pendaftaran. BPN dapat memberikan informasi tambahan atau klarifikasi mengenai status tanah dan dokumen yang bersangkutan.
- **Konsultasi dengan Pengacara:** Berkonsultasi dengan pengacara yang berpengalaman dalam hukum properti untuk mendapatkan panduan hukum mengenai langkah-langkah yang harus diambil dan untuk menilai dampak hukum dari indikasi wanprestasi.

3. Menghentikan Proses Transaksi

- **Penundaan Transaksi:** Menangguhkan proses transaksi hingga masalah wanprestasi dapat diselesaikan. Ini penting untuk mencegah penerbitan akta yang mungkin tidak sah atau terancam batal.
- **Pemberitahuan kepada Pihak-Pihak Terkait:** Memberitahukan semua pihak yang terlibat mengenai temuan indikasi wanprestasi dan dampaknya terhadap transaksi, serta menjelaskan langkah-langkah selanjutnya.

4. Penyusunan Dokumen Tambahan

- **Perbaikan Dokumen:** Menyusun dokumen tambahan atau revisi yang diperlukan untuk memperbaiki masalah yang teridentifikasi. Ini bisa mencakup perbaikan dalam akta jual beli, penambahan dokumen pendukung, atau penggantian dokumen yang tidak valid.
- **Penerbitan Surat Keterangan:** Mengeluarkan surat keterangan atau dokumen resmi lainnya untuk mengklarifikasi atau menyelesaikan masalah yang teridentifikasi.

5. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa

- **Mediasi:** Jika masalah wanprestasi mengakibatkan sengketa antara penjual dan pembeli, notaris dapat memfasilitasi proses mediasi untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Mediasi membantu pihak-pihak mencapai kesepakatan tanpa harus melibatkan proses hukum yang panjang.
- **Penyelesaian:** Membantu dalam penyelesaian sengketa atau masalah melalui negosiasi dan kesepakatan antara pihak-pihak terkait.

6. Pemberitahuan kepada Otoritas Hukum

- **Laporan kepada Otoritas Hukum:** Jika indikasi wanprestasi melibatkan pelanggaran hukum atau penipuan, notaris harus melaporkan masalah tersebut kepada otoritas hukum atau pihak berwenang untuk investigasi lebih lanjut.

7. Evaluasi dan Pengambilan Tindakan Hukum

- **Tindakan Hukum:** Jika masalah wanprestasi tidak dapat diselesaikan melalui mediasi atau perbaikan dokumen, notaris harus menyarankan pihak-

pihak untuk mempertimbangkan tindakan hukum untuk menuntut hak mereka atau mengklaim ganti rugi. Ini mungkin melibatkan pengacara dan proses hukum di pengadilan.

- **Penerapan Sanksi:** Jika notaris mengetahui adanya pelanggaran hukum serius, seperti penipuan atau pemalsuan, tindakan hukum mungkin diperlukan untuk menuntut sanksi atau hukuman sesuai hukum.

8. Edukasi dan Pencegahan di Masa Depan

- **Edukasi Pihak Terkait:** Memberikan edukasi kepada penjual, pembeli, atau pihak terkait lainnya mengenai prosedur yang benar dan langkah-langkah pencegahan untuk menghindari wanprestasi di masa depan.
- **Peningkatan Prosedur:** Mengevaluasi dan meningkatkan prosedur kerja notaris untuk memastikan deteksi awal dan penanganan yang lebih baik terhadap indikasi wanprestasi di masa depan.

Dengan mengambil langkah-langkah ini, notaris dapat menangani indikasi wanprestasi secara efektif, melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, dan memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan dengan sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/IAK/KP/PT/XX/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631063

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id

[umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Nomor : 1333/II.3-AU/UMSU-06/F/2024
Lamp. : —
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Medan, 02 Shafar 1446 H
07 Agustus 2024 M

Kepada Yth. : Kantor Notaris/PPAT Hj. Nur Asmalina Siregar,SH,M.Kn
Kabupaten Langkat
di
Sumatera Utara

Bismillahirrahmanirrahim
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

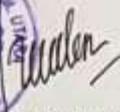
Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa tersebut dibawah ini dapat diberikan izin untuk melakukan Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Nur Asmalina Siregar,SH,M.Kn Kabupaten Langkat, guna memperoleh informasi dan data yang akan digunakan untuk penyelesaian Penulisan Skripsi.

N a m a : Said Reihan Zaki Yamani
N P M : 2006200137
Fakultas : Hukum
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli Yang Bermasalah Pada Kantor Notaris/PPAT Hj. Nur Asmalina Siregar,SH,M.Kn.

Demikianlah hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



A.n.Dekan,
Wakil Dekan-III


Dr. Atikah Rahmi, S.H, M.H
NIDN:0129057701



Agensi Ertarakan Malaysia
Malaysian Qualifications Agency



NOTARIS

Hj. NUR ASMALINA SIREGAR, S.H. M.Kn.

Daerah Kerja Seluruh Propinsi Sumatera Utara
SK. Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia
Nomor :C-199.HT.03.01-Th.2006 Tanggal 19 Juni 2006
Jalan Besitang Ruko No. 11 Kota Pangkalan Brandan
Kabupaten Langkat - Sumatera Utara
Telp/Fax : (0620) 350022 - HP 0852 9600 4861

Nomor : 78/NOT/I/2024

Hal : **BALASAN PERMOHONAN IZIN PENELITIAN**

Kepada Yth,
Wakil Dekan I
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Di Tempat

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : HJ. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn
Pekerjaan : Notaris/PPAT Kab. Langkat

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Said Rehan Zaki Yamani
NPM : 2006200137
Status : Mahasiswa S1 Program Studi Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara

Telah disetujui untuk melaksanakan penelitian pada Kantor
Notaris/PPAT HJ. Nur Asmalina Siregar, S.H., M.Kn sebagai syarat
penyusunan skripsi dengan judul:

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL
BELI YANG BERMASALAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. NUR
ASMALINA SIREGAR, S.H., M.Kn DI KABUPATEN LANGKAT**

Demikian Surat ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk dapat
digunakan sebagai semestinya.

Langkat, 10 Agustus 2024

Notaris Kabupaten Langkat



Hj. NUR ASMALINA SIREGAR, S.H., M.Kn