

**PERANAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH KAVELING
YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara**

Oleh:

**SARIHARTATY SINAGA
NPM. 1720020040P**



**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : **SARIHARTATY SINAGA**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1720020040P**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Judul Tesis : **PERANAN NOTARIS DALAM
MEMBERIKAN PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH
KAVELING YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DI KOTA MEDAN**

Disetujui untuk disampaikan kepada

Panitia Ujian Tesis

Medan, 29 Maret 2018

Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.

Pembimbing II



Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn.

PENGESAHAN

PERANAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA MEDAN

SARIHARTATY SINAGA
NPM :1720020040P

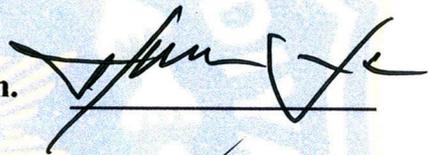
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji
yang dibentuk oleh Program Pascasarjana UMSU
Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)
Pada Hari Kamis, Tanggal 29 Maret 2018

Panitia Penguji

1. **Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.**

Ketua



2. **Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn.**

Sekretaris



3. **Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum.**

Anggota



4. **H. SYAFNIL GANI, S.H., Sp.N., M.Hum**

Anggota



5. **Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum.**

Anggota



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan pernyataan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan judul “**PERANAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT**” adalah benar merupakan hasil karya intelektual mandiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang tidak diijinkan dan bukan merupakan karya pihak lain, dan saya akui sebagai karya sendiri tanpa unsur plagiat. Semua sumber referensi yang di kutip dan yang di rujuk telah di tulis dengan lengkap pada daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari di ketahui terjadi penyimpanan dari pernyataan yang saya buat, maka saya siap menerima sanksi sesuai yang berlaku.

Medan, 29Maret 2018
Penulis



SARIHARTATY SINAGA
NPM : 1720020040P

ABSTRAK

Jual beli tanah kavelingan tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat saat ini. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli, bahkan ada orang yang berani menjual tanah yang sudah dijualnya, atau disebut jual di atas jual. Selanjutnya di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian.

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana keabsahan terhadap perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, dan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah terkait jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat?

Untuk menemukan jawaban dari permasalahan tersebut maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, dimana penelitian hukum normatif ini menggunakan data sekunder sebagai data utama dan juga menggunakan data primer sebagai data pelengkap dengan menggunakan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library reseacrh*), serta analisis data kualitatif.

Keabsahan terhadap perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat adalah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1458 KUH Perdata. Jika perjanjian jual beli dilaksanakan di bawah tangan maka keabsahannya bersifat di bawah tangan, dan jika perjanjian jual beli nya dilakukan di hadapan notaris maka perjanjian jual beli tersebut di buat dalam bentuk akta otentik yang di buat dalam akta pelepasan hak dengan ganti rugi. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat alam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka notaris wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah terkait jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat ialah dengan terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah atau bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual.

Kata Kunci: Akta, Jual Beli, Kaveling, Sertifikat, Notaris.

ABSTRACT

The sale and purchase of plots of land without proof of ownership in the form of land certificates is a complex problem that is often a source of community conflict today. There are those who buy and sell land based on an oral agreement only between the seller and the buyer. Some even dare to sell the land they have sold, or it is called selling over sale. Then a problem arises in the future, the legality of the land that is sold or purchased is challenged. Some are then resolved by deliberation, some are brought to court, some take a shortcut to disputes.

The problems raised in this research are how the legality of the land sale and purchase agreement that has not been certified in the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the implementation of the sale and purchase agreement of land that has not been certified in the provisions of Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles, and legal protection for land buyers related to the sale and purchase of uncertified plots of land?

To find answers to these problems, this study uses a type of normative legal research that is analytical descriptive, where normative legal research uses secondary data as the main data and also uses primary data as complementary data using data collection techniques carried out by means of library research (library research), as well as qualitative data analysis.

The legality of the uncertified land sale and purchase agreement is based on Article 1320 of the Civil Code in conjunction with Article 1458 of the Civil Code. If the sale and purchase agreement is executed under hand, the legality is under hand, and if the sale and purchase agreement is made in the presence of a notary, the sale and purchase agreement is made in the form of an authentic deed made in the deed of relinquishment of rights with compensation. The implementation of the sale and purchase agreement for the plot of land which has not been certified by nature, in the event that the letter cannot be submitted, is obliged to refuse to make a deed of transferring the title to the land, including the title to the land to be transferred. If the right holder is unable to provide proof of land ownership in the form of written evidence or other reliable forms, then the bookkeeping of the rights can be carried out not based on ownership but based on evidence of physical land ownership. Legal protection for land buyers related to the sale and purchase of uncertified plots of land is by first checking the existence of proof of ownership of land rights or buildings that are the object of the agreement. The buyer can also ask the seller to guarantee that the object of the agreement is free from claims, lawsuits or confiscation, so the responsibility lies with the seller.

Keywords: Deed, Sale and Purchase, Kaveling, Certificate, Notary.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala anugerah dan rahmatnya dan shalawat beserta salam bagi Nabi Muhammad SWA, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini guna melengkapi syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Adapun judul tesis ini yaitu **“PERANAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT”**.

Penulis sadar dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangannya, baik dari segi materi maupun penyusunan kalimatnya, serta tak lepas dari bantuan pihak-pihak tertentu baik berupa bimbingan, kritik, saran bahkan pengarahan dan oleh karenanya pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang turut membantu menyelesaikan tesis ini.

Pertama sekali diucapkan terima kasih yang tak terurai oleh kata kepada orang tua penulis ayahanda Sinaga dan ibunda Almh. Rohani Siregar, terima kasih ayah dan ibu, karena sudah menjadi tangan di saat tanganku belum mampu memegang apapun, menjadi mata disaat mataku belum mampu melihat dunia yang sesungguhnya. Terima kasih yang tulus penulis juga ucapkan kepada :

1. Dr. Agussani, M. AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Dr. Syaiful Bahri, M. AP selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Dr. H. Adimansar, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Dr. Syukran, S.H., CN., M.Kn selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, nasehat dan saran selama proses penulisan tesis.
6. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, nasehat dan saran selama proses penulisan tesis.
7. Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan kepada penulis selama ini.
8. Ayahanda Alm. Kauasim, Ibunda Almh. Rohani Siregar dan seluruh keluarga besar yang tak bisa saya sebutkan satu persatu terkhusus buat suami dan anak-anaku tersayang yang sudah memberikan dukungan, do'a, semangat, perhatian san senyum untukku.
9. Sahabat-sahabatku seperjuangan selama berada diprogram studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, terima kasih atas semua yang kita jalani bersama.

Penulis menyadari bahwa tesis ini kurang dari kata sempurna, oleh karena itu mohon kritik dan sarannya agar tesis ini bisa menjadi lebih sempurna. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh..

Medan, 29 Maret 2018

Penulis,

SARIHARTATY SINAGA
NPM : 1720020040P

DAFTAR ISI

ABSRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Keaslian Penelitian	13
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi.....	14
1. Kerangka Teori.....	14
2. Konsepsi	21
G. Metode Penelitian.....	23
1. Spesifikasi Penelitian	23
2. Metode Pendekatan	24
3. Lokasi Penelitian, Populasi Dan Sampel.....	24
4. Alat Pengumpul Data	25
5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data.....	26
6. Analisis Data	26
BAB II KEABSAHAN TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DALAM KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	
A. Perjanjian Menurut Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	28
B. Keabsahan Perjanjian Terkait Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat	47
1. Pengertian Dan Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah.....	47
2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah	50
3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	54
BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DALAM KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA	
A. Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak- Hak Atas Tanah.....	68
B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Kaveling Yang Berkepastian Hukum	77

	C. Legalitas Akta Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	90
BAB IV	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH TERKAIT JUAL BELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT	
	A. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat	101
	B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Terkait Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat.....	107
	C. Solusi Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Notaris Dalam Mengatasi Persoalan Terkait Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat	110
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan.....	121
	B. Saran.....	123
	DAFTAR PUSTAKA.....	124

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia dalam kehidupan ini begitu banyak seperti, kebutuhan untuk makan dan minum, kebutuhan pakaian, kebutuhan untuk tempat tinggal atau perumahan, kebutuhan transportasi dan lain sebagainya. Kebutuhan manusia akan tempat tinggal atau perumahan tersebut sudah merupakan suatu hal yang pokok dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini dapat dilihat dari begitu banyaknya program pembangunan yang dicanangkan oleh pemerintah dan salah satunya adalah program pembangunan perumahan untuk rakyat.

Berdasarkan program tersebut maka pihak pemerintah maupun swasta berlomba-lomba untuk mengadakan pembangunan perumahan untuk rakyat dengan memanfaatkan lahan yang ada. Pembangunan perumahan dan pemukiman akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan ekonomi, sosial budaya yang berkembang.¹

Masalah ketersediaan tanah dalam masa pembangunan amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia yang bersifat politis, hukum, sosial, dan ekonomi, dimana tiap pembangunan membutuhkan tanah, baik sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau

¹ Alvi Syahrin, *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, halaman. 1

permukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, pada hal luas tanah (wilayah) di suatu negara sangat terbatas.

Dalam rangka pembangunan nasional dewasa ini, tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak, karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.²

Kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah yang tidak seimbang ini terus berlanjut dan akan menimbulkan masalah-masalah dalam penggunaan tanah, antara lain:

1. Berkurangnya luas tanah pertanian subur menjadi tanah pemukiman, industri dan keperluan non pertanian lainnya.
2. Terjadinya pembenturan kepentingan berbagai sektor pembangunan (misalnya antara kehutanan dan transmigrasi, pertambangan dengan perkebunan dan sebagainya).
3. Menurunnya kualitas lingkungan pemukiman akibat banjir, kekurangan air bersih baik dari jumlah maupun mutunya.
4. Meluasnya tanah kritis akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensinya, terjadinya erosi, banjir, dan sedimentasi.

² Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, halaman. 2

5. Penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan akan menghasilkan limbah yang dapat menimbulkan pencemaran air dan udara.

Untuk mengatasi atau paling tidak mengurangi masalah-masalah pertanahan tersebut di atas bisa dilakukan tindakan-tindakan antara lain:

1. Tidak melakukan perusakan atas tanah, dalam arti melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan tanah, yakni menurunnya kualitas tanah sehingga mengganggu peruntukan tanah yang bersangkutan.
2. Tidak menelantarkan tanah, dalam arti tanah terus digarap guna memelihara kesuburan tanah tersebut.
3. Tidak melakukan pemerasan atau pendayagunaan (eksploitasi) tanah yang melebihi batas sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak yang lain juga membutuhkan areal atas tanah tersebut.
4. Tidak menjadikan tanah sebagai alat pemerasan terhadap orang lain.³

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat sebagai masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan

³ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, halaman. 1

perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.⁴

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pelaksanaan jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Ada dua cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan, dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik, dimana terjadinya hak milik karena:⁵

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah, dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan kepala desa, dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama, dari sinilah hak milik dapat

⁴ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman. 1

⁵ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut undang-undang. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

2. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah, dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Secara khusus falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak), oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.⁶

⁶ Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat Dalam UUPA*, Makalah Dalam Sarasehan Nasional "Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumber Daya Tanah", Diselenggarakan Oleh Kantor Menteri Negara Agraria Bekerjasama Dengan ASPPAT, Jakarta, 1998, halaman. 4

Salah satu cara untuk mendapatkan hak milik atas tanah adalah dengan cara jual beli dimana unsur-unsur yang ada dalam perjanjian jual beli jika dihubungkan dengan perjanjian jual beli kaveling tanah perumahan oleh pengembang kepada para konsumen, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Ada pihak penjual yaitu pengembang dan pihak pembeli.
2. Ada objek barang atau benda yang diperjanjikan yaitu tanah kaveling perumahan.
3. Ada penyerahan oleh penjual kepada pembeli yaitu adanya penyerahan tanah kaveling perumahan oleh pengembang kepada konsumen.
4. Ada pembayaran uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual yaitu adanya pembayaran uang sebagai harga oleh konsumen kepada pengembang.

Berdasarkan unsur-unsur perjanjian jual beli perumahan yang dilakukan oleh pihak pengembang kepada para konsumen sebagaimana telah diutarakan sebelumnya, maka dapat dikatakan bahwa jual beli perumahan untuk konsumen yang ekonominya menengah ke atas ataupun menengah ke bawah selalu berhubungan dengan tanah sebagai tempat berdirinya rumah tersebut. Sehingga jual beli perumahan tersebut identik dengan jual beli tanah, karena rumah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah.

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 menyerahkan sejumlah harganya kepada penjual.⁷ Jual beli perumahan yang dilakukan oleh pengembang kepada pihak konsumen merupakan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah perumahan beserta rumahnya dari pemegang hak (penjual atau pengembang) kepada pihak lain (pembeli atau konsumen) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Peralihan hak atas tanah atau perumahan tersebut yang dilakukan oleh pihak pengembang kepada konsumen pada kenyataannya adalah menggunakan formulir akta jual beli. Sementara untuk suatu peralihan hak atas tanah atau perumahan melalui jual beli adalah merupakan bagian dari kewenangan seorang pejabat pembuat akta tanah dan hal ini sesuai dengan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
4. Pembagian hak bersama
5. Pemberian hak guna bangunan

⁷ Urip Sutanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, halaman. 360

6. Pemberian hak tanggungan
7. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Blangko Akta Jual Beli yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional hanya bisa dipergunakan oleh pihak PPAT dimana objek peralihan hak atas tanah atau perumahan melalui jual beli dilangsungkan. PPAT diangkat oleh pemerintah, dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Dalam hal melakukan perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah haruslah di hadapan seorang Notaris/PPAT yang bertujuan untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dan dibuatkan dengan akta otentik. Khusus untuk tanah-tanah yang bersertifikat jual beli atau pengalihan hak ini dilakukan di hadapan PPAT, tetapi ada kalanya pelaksanaan jual beli ini dilakukan di hadapan notaris yang dinamakan perjanjian jual beli atau perikatan jual beli.⁹

Kewenangan PPAT yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan memberikan kewenangan kepada PPAT untuk

⁸ Nelly Sriwahyuni Siregar, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2008, halaman. 2-3

⁹ *Ibid.*, halaman. 3

membuat (*to make*) akta jual beli perumahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 Ayat (1), Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa “seorang PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya.”

PPAT berwenang membuat akta jual beli, tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum. Sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, pembuatan akta PPAT tidak pernah sekalipun dilimpahkan kepada instansi lain yaitu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam aturan hukum yang mengatur keberadaan BPN tidak satu pasal pun yang menegaskan bahwa BPN mempunyai kewenangan tertentu terhadap PPAT atau PPAT lahir secara atributif atau delegatif dari kewenangan BPN, akan tetapi dalam hal ini PPAT lahir sebagai *belesregel* atau *policy rules* dari pemerintah langsung.

Dalam hal jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Pembeli bisa mengecek keabsahan sertifikat tanah itu dikantor BPN setempat. Jika tanah yang akan di beli oleh pembeli belum atau tidak bersertifikat, maka pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor

Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat. Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka pembeli dapat meminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat.¹⁰

Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 39 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah berhak menolak apabila tanah yang belum terdaftar ternyata tidak ada surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum besertifikat dari Kantor BPN atau untuk tanah yang letaknya jauh dari Kantor BPN, surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah setempat.

Jual beli tanah kavelingan tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat saat ini. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli, bahkan ada orang yang berani menjual tanah yang sudah dijualnya, atau disebut jual di atas jual. Selanjutnya di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian bahkan pertumpahan darah.

Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat

¹⁰ *Ibid.*, halaman. 7

umum berwenang dan tunai artinya tanah dibayarkan secara tunai. Peranan PPAT dalam pelaksanaan jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat sangatlah penting, dimana PPAT harus melihat keabsahan kepemilikan tanah sebelum melakukan jual beli, yang mana hal ini dimaksudkan untuk menjamin hak-hak pembeli tanah kaveling yang belum bersertifikat. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini diberi judul “Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat.”

B. Perumusan Masalah

Pada penelitian ini adapun yang menjadi rumusan permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan terhadap perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah terkait jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini merupakan sebuah karya ilmiah yang bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya hukum yang mengatur tentang

pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat.

Sesuai perumusan masalah diatas adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli tanah terkait jual beli tanah-tanah kaveling yang belum bersertifikat.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoretis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun kepada para praktisi hukum. Dalam hal ini dapat dijelaskan kegunaan secara teoretis dan praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi praktek yaitu sebagai berikut:¹¹

1. Manfaat yang bersifat teoretis adalah diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman. 106

2. Manfaat yang bersifat praktis adalah bahwa hasil penelitian ini nantinya diharapkan memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul “Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat” merupakan hasil pemikiran sendiri. Penelitian ini menurut sepengetahuan, belum pernah ada yang membuat, walaupun ada seperti beberapa judul penelitian yang diuraikan di bawah ini dapat diyakinkan bahwa substansi pembahasannya berbeda, dan dengan demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan ilmiah.

1. Nama : Fine Handryani

Nim : 097011108

Judul Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Pada PPAT Di Kabupaten Langkat)

Rumusan Masalah:

1. Mengapa terjadi pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai ketentuan dalam prosedur pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah?

2. Bagaimanakah peran badan pertanahan nasional dalam melakukan pengawasan atas tata cara pembuatan akta oleh para pejabat pembuat akta tanah?
3. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta pejabat pembuat akta tanah yang tidak sesuai dengan prosedur?

F. Kerangka Teori Dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Landasan teori adalah seperangkat definisi, konsep serta proposisi yang telah disusun rapi serta sistematis tentang variabel-variabel dalam sebuah penelitian. Landasan teori ini akan menjadi dasar yang kuat dalam sebuah penelitian yang akan dilakukan. Pembuatan landasan teori yang baik dan benar dalam sebuah penelitian menjadi hal yang penting karena landasan teori ini menjadi sebuah pondasi serta landasan dalam penelitian tersebut. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Landasan teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis, artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis relevan yang mampu menerangkan masalah tersebut. Upaya tersebut ditujukan untuk dapat menjawab atau

menerangkan masalah yang telah dirumuskan.¹² Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu sektor tertentu dari sebuah disiplin keilmuan.¹³ Kemudian mengenai teori dinyatakan juga bahwa:

“Landasan teori adalah merupakan suatu kerangka pemikiran dan butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang dijadikan bahan pertimbangan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.¹⁴

Bagi seorang peneliti, suatu teori atau kerangka teori mempunyai berbagai kegunaan, di mana kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal, sebagai berikut:¹⁵

1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih menghususkan fakta yang hendak di selidiki atau diuji kebenarannya.
2. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi.
3. Teori biasanya merupakan ikhtisar dari hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang hendak diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan muncul lagi pada masa-masa mendatang.
5. Teori memberi petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Teori ilmu hukum dapat diartikan sebagai ilmu atau disiplin hukum yang dalam perspektif interdisipliner dan eksternal secara kritis

¹² I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, halaman. 23

¹³ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012, halaman. 30

¹⁴ *Ibid.*, halaman. 80

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990, halaman. 67

menganalisis berbagai aspek gejala hukum, baik tersendiri maupun dalam pengjawantahan praktisnya, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dan memberikan penjelasan sejernih mungkin tentang bahan hukum yang tersaji dari kegiatan yuridis dalam kenyataan masyarakat. Objek telaahnya adalah gejala umum dalam tataran hukum positif yang meliputi analisis bahan hukum, metode dalam hukum dan kritik *ideological* terhadap hukum.¹⁶

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum, di mana fungsi penggunaan teori kepastian hukum disini adalah untuk menjamin dan melindungi hak-hak para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat. Kepastian hukum merupakan asas terpenting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum, serta telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi daripada hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.

Namun, perlu diketahui bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis. Bagir Manan menyatakan bahwa “untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu perundang-undangan selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat-syarat lain yaitu jelas dalam perumusannya, konsisten dalam perumusannya baik secara intern

¹⁶ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009, halaman. 122

maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti oleh orang yang membacanya.”¹⁷

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁸

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, hukum harus dilaksanakan dan setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal peristiwa konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

¹⁷ Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000, halaman. 225

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, halaman. 158

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁹

Sudikno menyatakan bahwa “masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.” Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan, tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta akan menimbulkan rasa tidak adil.²⁰

Gustav menyatakan bahwa “kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan hukum.”²¹ Utrecht menyebutkan tujuan hukum adalah “untuk menjamin suatu kepastian di tengah-tengah masyarakat dan hanya keputusan dapat membuat kepastian hukum sepenuhnya, maka hukum bersifat sebagai alat untuk mencapai kepastian hukum.”²² Kepastian hukum dimaknai dalam suatu aturan yang bersifat tetap, yang bisa dijadikan sebagai pedoman di dalam menyelesaikan masalah-masalah.²³

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, halaman. 1

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, halaman. 136

²¹ Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, halaman. 123

²² Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983, halaman. 14

²³ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1992, halaman. 42

Fuller memberikan makna yang lebih luas tentang kepastian hukum. Fuller menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum, dengan menyatakan kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:²⁴

1. Adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu.
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
3. Peraturan tersebut tidak berlaku surut.
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Tidak boleh sering diubah-ubah.
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia, dimana dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna, tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*).

Teori pengawasan juga dipergunakan dalam penelitian ini, di mana penggunaan teori pengawasan dalam tesis ini bertujuan untuk mengawasi dan mengevaluasi kinerja pemerintah terutama dalam masalah-masalah pertanahan yang terjadi saat ini dan terkhusus untuk melindungi hak-hak para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat. Dari sejumlah fungsi manajemen, pengawasan merupakan salah satu fungsi yang sangat penting dalam pencapaian tujuan manajemen itu sendiri.

²⁴ Ahmad Ali, *Op. Cit.*, halaman. 294

Fungsi manajemen lainnya seperti perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan tidak akan dapat berjalan dengan baik apabila fungsi pengawasan ini tidak dilakukan dengan baik, demikian pula halnya dengan fungsi evaluasi terhadap pencapaian tujuan manajemen akan berhasil baik apabila fungsi pengawasan telah dilakukan dengan baik.

Pengawasan berasal dari kata awas yang artinya memperhatikan baik-baik, dalam arti melihat sesuatu dengan cermat dan seksama, tidak ada lagi kegiatan kecuali memberi laporan berdasarkan kenyataan yang sebenarnya dari apa yang diawasi.²⁵ Prayudi menyatakan bahwa pengawasan adalah suatu proses untuk menetapkan pekerjaan apa yang dijalankan, dilaksanakan, atau diselenggarakan itu dengan apa yang dikehendaki, direncanakan atau diperhatikan.²⁶

Saiful Anwar menyatakan bahwa pengawasan atau kontrol terhadap tindakan aparat pemerintah diperlukan agar pelaksanaan tugas yang telah ditetapkan dapat mencapai tujuan dan terhindar dari penyimpangan-penyimpangan.²⁷ M. Manullang menyatakan bahwa pengawasan adalah suatu proses untuk menetapkan suatu pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya dan mengoreksi bila perlu dengan

²⁵ Sujanto, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, halaman. 2

²⁶ Prayudi, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981, halaman. 80

²⁷ Saiful Anwar, *Sendi-Sendi Hukum Administrasi Negara*, Glora Madani Press, Jakarta, 2004, halaman. 127

maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.²⁸ Sujanto memberikan batasan pengawasan adalah kegiatan manager yang mengusahakan agar pekerjaan-pekerjaan terlaksana sesuai dengan rencana yang ditetapkan atau hasil yang dikehendaki.²⁹

Berbicara tentang arti pengawasan dalam hukum administrasi negara maka hal ini sangat erat kaitannya dengan peranan aparatur pemerintah sebagai penyelenggaraan tugas-tugas umum pemerintah dan pembangunan terkhusus dalam administrasi pertanahan. Tugas umum aparatur pemerintah dan tugas pembangunan hanya dapat dipisahkan, akan tetapi tidak dapat dibedakan satu sama lain. Aparatur pemerintah dalam melaksanakan tugas pemerintahan juga sekaligus melaksanakan tugas pembangunan, demikian juga halnya aparatur pemerintah dalam melaksanakan tugas-tugas pembangunan bersamaan juga dalam melaksanakan tugas-tugas pemerintahan.

2. Konsepsi

Konsepsi adalah salah satu bagian yang terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstraksi dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut defenisi operasional.³⁰ Maka dalam penelitian ini disusun

²⁸ M. Manullang, *Dasar-Dasar Manajemen*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, halaman. 18

²⁹ Sujanto, *Op. Cit.*, halaman. 13

³⁰ Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, halaman. 3

berberapa defenisi operasional dari konsep-konsep yang akan digunakan agar tidak terjadi perbedaan pengertian dan pemahaman, yakni:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.³¹
2. Akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³²
3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³³
4. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³⁴
5. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.

³¹ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³² Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, halaman. 121

³³ Pasal 1 Angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁴ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

6. Pemilik tanah adalah seseorang yang menguasai tanah berdasarkan alas hak kepemilikan tanah yang diatur dan diakui keabsahannya di dalam ketentuan hukum agrarian.

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan juga penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif, yang juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada dipustaka.³⁵ Penelitian hukum normatif juga mengacu kepada aturan-aturan hukum, norma-norma hukum yang terdapat baik di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan maupun di dalam putusan pengadilan. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang memakai sumber data primer, yang mana data yang diperoleh berasal dari eksperimen dan observasi.

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis, artinya dalam penulis hanya ingin menggambarkan kebijakan-kebijakan yang dilakukan pihak pembuat kebijakan dalam hal ini pemerintah terhadap ketentuan yang mengatur tentang profesi notaris. Ronald Dworkin menyatakan bahwa penelitian seperti ini juga disebut sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*), yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis didalam buku (*law as it written in the book*), maupun hukum

³⁵ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penelitian Tesis Dan Disertasi)*, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2014, halaman. 94

yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (*law as it is decided by the judge through judicial process*).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan dengan melihat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat, sehingga akan diketahui secara hukum tentang sejauh mana peranan pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan jual beli tanah kaveling.

3. Lokasi Penelitian, Populasi Dan Sampel

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor-Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan dan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang menaungi masalah hukum pertanahan.

Populasi adalah keseluruhan dari variabel yang menyangkut masalah yang diteliti yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel adalah sebagian untuk diambil dari keseluruhan obyek yang diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi.

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan kasus-kasus tanah kaveling yang masih belum bersertifikat saat ini. Sedangkan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah

beberapa kasus tanah kaveling yang belum bersertifikat yang sampai pada tahap putusan pengadilan.

4. Alat Pengumpul Data

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Sedangkan bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa:

1. Bahan hukum primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, dimana didalam penelitian ini diantaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder yaitu semua dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku-buku, seminar-seminar, jurnal hukum, majalah, koran karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensklopedia dan sebagainya.

5. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penelitian ini, maka digunakan metode pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, yaitu mempelajari dan menganalisis secara sistematis digunakan buku-buku, surat kabar, makalah ilmiah, majalah, internet, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam penelitian ini.³⁶

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam bentuk tesis. Metode kualitatif dilakukan guna mendapatkan data yang utuh dan jelas, yang selanjutnya data-data akan diteliti dan dipelajari

³⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, halaman. 24

sesuatu yang utuh serta diambil penarikan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh.

BAB II

KEABSAHAN TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DALAM KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Perjanjian Menurut Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian Atau Perikatan

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.³⁷

Dalam membuat sebuah pengertian tentang perjanjian, setiap sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai definisi perjanjian. Setiawan berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³⁸ Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang

³⁷ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Cetakan 2, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990, halaman. 430

³⁸ Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Puri Kencana Mulya Persada Semarang*, Tesis Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, halaman. 41

berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal itu.³⁹

Wirjono berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan sesuatu, atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain menurut pelaksanaan sesuatu hal itu.⁴⁰ Mariam berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam bidang harta kekayaan, dengan mana pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lain wajib memenuhi kewajiban itu.⁴¹

Handri mengatakan secara garis besar perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa hal yaitu:

1. Perjanjian dalam arti luas, adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak, misalnya perjanjian tidak bernama atau perjanjian jenis baru.
2. Perjanjian dalam arti sempit, adalah hubungan-hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, misalnya perjanjian bernama.⁴²

Handri berpendapat bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak dalam lapangan harta kekayaan dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain berkewajiban berprestasi.

³⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1980, halaman. 1

⁴⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1992, halaman. 12

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, halaman. 3

⁴² Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, halaman. 42

Lapangan harta kekayaan adalah hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum (harta kekayaan) dan dapat dinilai dengan uang.⁴³ Dengan demikian, perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Perjanjian itu merupakan suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan prestasi.

Dari beberapa pengertian tentang perjanjian yang telah diuraikan di atas, terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian. Namun, dalam prakteknya bukan hanya orang perorangan yang membuat perjanjian, namun termasuk juga badan hukum yang juga merupakan subjek hukum. Selain itu dalam merumuskan suatu perjanjian terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai sebuah perjanjian antara lain sebagai berikut:

1. Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak dimana subjek dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum dengan syarat subjek adalah orang mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum.
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dimana unsur yang penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan

⁴³ *Ibid.*, halaman. 75

(kesepakatan) antara pihak. Sifat persetujuan dalam suatu persetujuan disini haruslah tetap, bukan sekedar berunding, dan persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran.

3. Ada tujuan yang akan dicapai dalam perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan dimana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan dimana prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan, dimana bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan terbukti, dan dalam hal ini bentuk tertentu biasanya berupa akta.
6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian, dimana syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi

dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya.⁴⁴ Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.⁴⁵

Kalau demikian, perjanjian (*verbintennis*) adalah hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan.

Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*). Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi.

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, halaman. 6

⁴⁵ *Ibid.*, halaman. 7

Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh hak dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban menyerahkan atau menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbinten*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.⁴⁶

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata di atas memiliki banyak kelemahan, kelemahan-kelemahan dari Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut:⁴⁷

1. Hanya menyangkut sepihak saja, dimana hal tersebut dapat diketahui dari perumusan satu orang saja atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kata mengikatkan sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari dua pihak. Seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri jadi ada *consensus* antara para pihak.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*, dimana pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung *consensus* seharusnya dipakai kata persetujuan.

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 66

⁴⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, halaman. 78

3. Pengertian perjanjian terlalu luas, dimana pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan perkawinan dan janji perkawinan yang diatur dalam wilayah hukum keluarga.
4. Tanpa menyebut tujuan, dimana dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga para pihak yang mengikatkan diri tidak memiliki tujuan yang jelas untuk apa perjanjian tersebut dibuat.

Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata perbuatan yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

1. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan perbuatan hukum.
2. Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.⁴⁸ Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, halaman. 65

karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁴⁹

Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Sebagaimana telah dinyatakan di atas bahwa perjanjian menimbulkan prestasi terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak (*debitur*) kepada pihak lain (*kreditur*) yang ada dalam perjanjian.

⁴⁹ Karitini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman. 92

Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak atau *unilateral agreement*, artinya prestasi atau kewajiban tersebut hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontra prestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya.⁵⁰ Prestasi juga terdapat dalam perjanjian yang bersifat timbal balik atau *bilateral or reciprocal agreement*, dimana dalam bentuk perjanjian ini masing-masing pihak yang berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi terhadap pihak yang lainnya.⁵¹

Pengaturan hukum perikatan menganut sistem terbuka, artinya setiap orang bebas melakukan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun belum diatur. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk.⁵²

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Sedangkan unsur-unsur di dalam sebuah perjanjian adalah sebagai berikut:⁵³

1. Ada beberapa para pihak.
2. Ada persetujuan antara para pihak.

⁵⁰ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005, halaman. 150

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Martin Roestamy, Aal Lukmanul Hakim, *Bahan Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2005, halaman. 5

⁵³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, halaman. 80

3. Adanya tujuan yang hendak dicapai.
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.
5. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan.
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perjanjian dikenal adanya 3 (tiga) unsur yang merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata, yaitu:

1. Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.
2. Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia dalam perjanjian jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.
3. Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.⁵⁴

⁵⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman. 84

2. Asas Dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yang harus dilaksanakan dalam perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁵⁵ Jika dipahami secara saksama maka asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat sesuatu, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan. Namun, keempat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁵⁶

2. Asas Konsensualisme

Bersifat konsensual, artinya perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak, mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu dapat secara lisan saja, dan dapat juga dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti. Perjanjian yang dibuat secara lisan saja

⁵⁵ Handri Raharjo, *Op. Cit.*, halaman. 43

⁵⁶ *Ibid.*, halaman. 44

didasarkan pada asas bahwa manusia itu dapat dipegang mulutnya atau perkataannya, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.⁵⁷

3. Asas Kepercayaan

Kepercayaan adalah merupakan dasar untuk mengadakan perjanjian, dimana kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu satu sama lain akan memegang janjinya dengan kata lain akan memenuhi prestasinya.

4. Asas Kekuatan Mengikat

Kekuatan mengikat dari setiap perjanjian adalah juga merupakan dasar untuk timbulnya perjanjian, sebab apabila perjanjian yang telah diperbuat tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi mereka yang membuatnya, akan mengakibatkan perjanjian itu tidak mempunyai arti apa-apa sehingga dengan demikian bahwa asas kekuatan mengikat merupakan jaminan akan kepastian hukumnya.

5. Asas Kesamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak menghormati hak satu sama lain sebagaimana manusia ciptaan tuhan.⁵⁸

⁵⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman. 85

⁵⁸ Mariam Darus Bardruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 114

6. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang dihubungi dengan kewajibannya untuk memperhatikan etikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.⁵⁹

7. Asas Kepastian Hukum

Tujuan hukum pada umumnya adalah keadilan, akan tetapi kepastian hukum adalah merupakan suatu yang sangat penting terutama dalam hukum perjanjian, sebab dengan adanya kepastian hukum yang telah ada ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan sebagai jaminan akan pelaksanaan perjanjian tersebut akan mempermudah untuk selanjutnya mengetahui hak dan kewajibannya diantara para pihak yang membuatnya.

8. Asas Moral

Dapat terjadi seseorang melakukan tindakan terhadap sesamanya yang berguna bagi orang lain dalam kehidupan sehari-hari adalah semata-mata oleh karena ikatan moral. Akan tetapi sekalipun demikian dalam hal-

⁵⁹ Mariam Darus Bardruzaman, *Loc. Cit.*

hal tertentu asas moral ini membawa akibat hukum bagi yang melakukannya.

9. Asas Kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, kepatutan ini harus dipertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁶⁰

10. Asas Kebiasaan

Mengenai kebiasaan juga dapat memberikan/menyelesaikan suatu hubungan hukum, bilamana dalam ketentuan undang-undang tidak dapat menyelesaikannya, sebabnya adalah sekalipun pembuat undang-undang mempunyai kebebasan wewenang untuk merumuskan ketentuan-ketentuan dalam suatu undang-undang sebagai manusia yang mempunyai kemampuan yang terbatas dapat terjadi dalam suatu hubungan hukum tidak diatur sebelumnya. Perjanjian yang disebut di atas adalah sangat penting terutama pelaksanaan suatu perjanjian itu berarti melaksanakan akibat hukum yang timbul karenanya, yang dikehendaki oleh para pihak yang pada waktu melakukan atau mengadakan perjanjian.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan

⁶⁰ Mariam Darus Bardruzaman, *Loc. Cit.*

satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran Pasal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya. Perbedaan tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:⁶¹

1. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya jual beli, sewa-menyewa. Dari contoh ini, diuraikan tentang apa itu jual beli. Jual-beli itu adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Dari sebutan jual-beli ini tercermin kepada kita memperlihatkan dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan di pihak lain dinamakan membeli. Dua perkataan bertimbal balik itu, adalah sesuai dengan istilah belanda *koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa, pihak yang satu *verkoop* (menjual), sedangkan *koop* adalah membeli.⁶²

⁶¹ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 66

⁶² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, halaman. 14

2. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan kebalikan dari pada perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya perjanjian hibah, dimana Pasal 1666 KUH Perdata memberikan suatu pengertian bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini juga selalu disebut dengan perjanjian cuma-cuma. Yang menjadi kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

3. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma atau percuma adalah perjanjian yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak, misalnya perjanjian pinjam pakai. Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali.⁶³

⁶³ *Ibid.*, halaman. 15

Sedangkan perjanjian atas beban atau alas hak yang membebani, adalah suatu perjanjian dalam mana terhadap prestasi ini dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi ini ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat *potestatif* (imbalan). Misalnya a menyanggupi memberikan kepada b sejumlah uang, jika b menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada a.

4. Perjanjian Bernama Dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian itu memang ada diatur dan diberi nama oleh undang-undang. Misalnya jual beli, sewa-menyewa, perjanjian pertanggungan, pinjam pakai dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah merupakan suatu perjanjian yang munculnya berdasarkan praktek sehari-hari, contohnya perjanjian sewa beli, dimana jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas banyaknya.

Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan adanya suatu asas kebebasan berkontrak, untuk mengadakan suatu perjanjian atau yang lebih dikenal *party otonomie*, yang berlaku di dalam hukum perikatan.⁶⁴ Contohnya perjanjian sewa beli itu adalah merupakan ciptaan yang terjadi dalam praktek. Hal di atas tersebut, memang diizinkan oleh undang-undang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Bentuk perjanjian sewa beli

⁶⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 32

ini adalah suatu bentuk perjanjian jual-beli akan tetapi di lain pihak ia juga hampir berbentuk suatu perjanjian sewa-menyewa. Meskipun merupakan campuran atau gabungan daripada perjanjian jual beli dengan suatu perjanjian sewa menyewa, tetapi ia lebih condong dikemukakan semacam sewa menyewa.

5. Perjanjian Kebendaan Dan Perjanjian Obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian *obligatoir*.⁶⁵ Perjanjian *obligator* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih dibutuhkan suatu perbuatan yaitu perbuatan penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dengan perjanjian *obligatoir* adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.

Objek dari perjanjian *obligatoir* adalah dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian *obligatoir* merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut, yaitu bahwa sejak adanya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban mengadakan sesuatu.

⁶⁵ *Ibid.*, halaman. 35

6. Perjanjian Konsensual Dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian di samping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak perjanjian penitipan, pinjam pakai. Salah satu contoh uraian di atas yaitu perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam Pasal 1694 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.⁶⁶

Dari uraian di atas tergambar bahwa perjanjian penitipan merupakan suatu perjanjian riil, jadi bukan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan adanya suatu penyerahan yang nyata yaitu memberikan barang yang dititipkan. Setelah di kemukakan tentang keanekaan dari perjanjian, maka dapat di kelompokkan bentuk atau jenis-jenis dari perjanjian yang terdapat dalam undang-undang maupun di luar undang-undang. Perjanjian yang telah di kemukakan di atas, terdapat juga bentuk-bentuk perjanjian khusus yang berbeda dalam penfasirannya.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat

⁶⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002, halaman. 88

objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.⁶⁷

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum. Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

B. Keabsahan Perjanjian Terkait Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat

1. Pengertian Dan Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan dapat beralih jika

⁶⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, halaman. 98

kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya karena terjadinya kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Secara teoretis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan beralih yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Proses pewarisan seperti ini disebut dengan pewarisan. Peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya seorang pemegang hak atas tanah, maka secara otomatis hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Jadi, ahli waris di sini memperoleh peralihan hak atas tanah karena suatu peristiwa hukum tertentu, bukan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah selaku subyek hukum.

Sedangkan suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtangankan dari atau oleh pemegang hak selaku subyek hukum atau hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu

perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.

Perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pemberian dengan wasiat, dan lelang. Dalam proses peralihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedang bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.⁶⁸

Setelah dibentuknya UU No.5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka semua transaksi tanah dan peralihan hak atas tanah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lahirnya UUPA sebagai hasil politik agraria, dimana semua ketentuan yang diperlakukan pada masa pendudukan dan masa peralihan diganti dengan hukum agraria baru. Oleh karena itu setelah berlakunya UUPA, maka segala peralihan hak atas tanah mengikuti segala ketentuan dan prosedur yang diatur dalam UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah khususnya yang dirumuskan dalam Pasal 19 sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tersebut kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 1997 Tentang

⁶⁸ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat* Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, halaman. 41

Pendaftaran Tanah, yang isinya menyempurnakan ketentuan yang ada dalam peraturan sebelumnya.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak dapat terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Bab Kelima memberi konsep tentang jual beli.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dilihat dari rumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan dua subyek hukum, yakni penjual dan pembeli. Penjual selaku pihak yang menyerahkan barang dan pembeli selaku pihak yang membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama.

2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud,

maka haknya akan berpindah. Hak yang dimaksud adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum.

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar menukar
- d. Pemisahan dan pembagian harta warisan
- e. Penyerahan hibah wasiat
- f. Hipotik
- g. *Credit Verband*.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan objek hak. Namun demikian syarat utamanya adalah harus adanya alat bukti sertifikat (untuk tanah yang telah di daftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum di daftarkan atau yang belum bersertifikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa, waris, surat pemberian hak atas tanah dan bangunan dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas

kepemilikan tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan di daftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁶⁹

Peralihan atau pemindahan hak atas tanah berupa jual belimerupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan (penjual) kepadapenerima pengalihan tersebut (pembeli). Sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) membuat akta, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya

⁶⁹ *Ibid.*, halaman. 45

akta tersebut, PPAT atau PPAT Sementara wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- b. Perbuatan hukum berupa jual beli tanah tidak dibuktikan dengan akta PPAT.
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
- f. Perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- g. Perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu, surat penolakan tersebut disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT.⁷⁰ Apabila akta PPAT, dokumen-dokumen, data-data yang bersangkutan lengkap, dan benar serta tidak disengketakan, maka diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, serta sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku terhadap pihak ketiga.⁷¹

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antarlain sebagai berikut:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
- b. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
- c. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan

⁷⁰ AP. Parlindungan, *Op. Cit.*, halaman. 146

⁷¹ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman. 142

sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

- d. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- e. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- f. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- g. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerjasejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan Pasal 5 yaitu:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan

peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agraria”.

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu:

1) Adol plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya di tentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah sengan pihak lain (pembeli).

2) Adol gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai) pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3) Adol tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan) pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali mas panen

sesuai kesepakatan kedua pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.⁷²

Untuk mengetahui jual beli, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari perumusan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalannya haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁷³

Sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang

⁷² Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman. 358

⁷³ Soedharyo Soimin, *Status Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, halaman. 86

lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.⁷⁴

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.⁷⁵

Menurut hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut

⁷⁴ Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, halaman. 11

⁷⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman. 27-28

diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian.

Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya.⁷⁶

Akta dalam arti terluas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta juga diartikan sebagai suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu. Akta Jual Beli Tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.

Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

⁷⁶ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman. 76

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik.

Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatannya.

Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana dikatakan oleh Prof. Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa

dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁷⁷

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk:

a) Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang hanya meninggal atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya, dengan meninggalnya pemegang hak (subyek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b) Dialihkan / Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, dan lelang.

Dalam dialihkan/ pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/ memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak,

⁷⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman. 79

sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dasar Hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diperjual belikan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Secara Eksplisit, jual beli Hak Milik dimuat dalam Pasal 26 UUPA.⁷⁸

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, maksudnya adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju dan seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.⁷⁹
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, dimana semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

⁷⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman. 363

⁷⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, halaman. 19

Dua syarat pertama merupakan syarat-syarat subjektif dan dua syarat kedua merupakan syarat objektif. Sebagai contoh syarat subjektif dalam perjanjian jual beli yang telah kedua belah pihak buat dihadapan notaris menuliskan dalam aktanya yaitu:

1. Sehubungan dengan keterangan-keterangan tersebut di atas, maka para penghadap menerangkan telah saling setuju dan mufakat membuat suatu perjanjian dengan akta ini, dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan.
2. Bahwa penghadap pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun rumah di atas tanah milik pihak pertama tersebut.
3. Bahwa para penghadap bermaksud hendak menuangkan maksud dan kehendak mereka ke dalam akta ini.

Sedangkan syarat objektif yaitu objek yang tercantum dalam perjanjian harus ada dan halal, halal yang dimaksud adalah tidak menentang Pasal 1337 KUH Perdata yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Selanjutnya syarat objektif yang kedua yaitu suatu sebab tertentu.

Sebagai contoh syarat objektif dalam perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat yaitu adapun objek perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama dan kedua yang dituliskan dalam akta perjanjian tersebut adalah:

1. Sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh pihak pertama dimana tanah tersebut merupakan milik dan kepunyaan pihak pertama yang dapat dibuktikan dengan akta yang telah dibuat sebelumnya.
2. Bahwa di atas tanah tersebut akan dibangun bangunan-bangunan yang menurut sifat dan ketentuan undang-undang termasuk menjadi bilangannya satu dan lain tidak ada yang dikecualikan.
3. Pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun rumah toko di atas tanah milik pihak pertama.

Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum.

Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan iktikad baik sesuai dengan Pasal 1338 (3) bahwa persetujuan harus dilakukan dengan iktikad baik.

BAB III

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DALAM KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA

A. Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak-Hak Atas Tanah

Notariat berasal dari kata *latijne notariaat*, sedangkan notaris dari *notarius (notarui)* adalah orang yang menjalankan pekerjaan menulis.⁸⁰ Pengertian notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Untuk menjadi notaris maka diperlukan syarat, dimana syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris adalah:⁸¹

- a. Berstatus sebagai warga negara.
- b. Bertakwa kepada tuhan yang maha esa.
- c. Berumur paling sedikit dua puluh tujuh tahun.
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan.
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat dua puluh empat bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.

⁸⁰ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1982), halaman. 82

⁸¹ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris, dan
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara lima tahun atau lebih.

Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸² Selain itu notaris juga mempunyai hak dan kewenangan. Secara epistemologis, yang dimaksud hak adalah kekuasaan untuk berbuat sesuatu.⁸³ Kewenangan notaris yang dimaksud disini yaitu yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan ketentuan dalam undang-undang, kewenangan notaris adalah sebagai berikut:⁸⁴

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris dalam hal ini berwenang pula:

⁸² Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, halaman. 159

⁸³ Suharso & Ana Retnoningsih, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cetakan Delapan, (Semarang: Widya Karya, 2009), halaman. 161

⁸⁴ Djuhad Mahja, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Jakarta: Durat Bahagia, 2005), halaman. 66-67

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan,
- g. Membuat akta risalah lelang.
- h. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud diatas, notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kedudukan notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris sebagai seorang pejabat, merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum. R. Soegondo Notodisoerjo mengatakan bahwa “notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik, menurut pendapat kami dapat berbuat banyak untuk mendorong masyarakat guna alat-alat pembuktian.”⁸⁵

Notaris dalam menjalankan profesinya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai aturan yang berlaku. Ini penting karena notaris melaksanakan tugas jabatannya tidaklah semata-

⁸⁵ *Ibid.*, halaman. 8

mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang notaris dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta otentik.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat. Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka notaris tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga notaris akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra notaris itu sendiri.

Notaris adalah bentuk wujud atau perwujudan dan merupakan personifikasi dari hukum keadilan, kebenaran, bahkan merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan.

Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸⁶

Mengingat bahwa notaris dianggap sebagai profesi yang terhormat karena bertugas melayani kepentingan masyarakat umum. Kedudukan yang terhormat memberikan beban dan tanggungjawab bagi setiap notaris untuk menjaga wibawa dan kehormatan profesi notaris. Wibawa dan kehormatan profesi notaris dalam menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum harus dijaga, karena itu diperlukan aturan-aturan yang mengatur, membatasi dan menjadi pedoman bagi notaris dalam melaksanakan jabatan serta berperilaku.

Peranan notaris dalam hal ini adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, untuk menciptakan suatu alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, membebaskan atau menyadarkan anggota masyarakat dari penipuan atau itikad tidak baik dari orang-orang tertentu dan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, antara notaris dan para pihak yang membutuhkan jasa notaris harus memiliki integritas dan moralitas yang tinggi demi terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pengguna jasa notaris.⁸⁷

⁸⁶ Tan Thong Kie, *Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru, 2001), halaman. 30

⁸⁷ Dian Pramesti Stia, *Peranan Notaris Dalam Proses Peradilan Kaitannya Dengan Kewajiban Menjaga Kerahasiaan Jabatan Di Kota Surakarta*, Tesis, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008), halaman. 65

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris dikatakan sebagai pejabat umum karena notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Meskipun notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun notaris tidak dapat disamakan dengan pegawai negeri yang juga diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, yang membedakannya adalah notaris merupakan pegawai pemerintah tanpa menerima gaji dari pemerintah.

Sejak ada hukum pembuktian, lembaga kenotariatan tidak hanya menulis, tetapi juga sebagai lembaga pembuktian yang mengharuskan suatu akta otentik. KUH Perdata dalam pasal-pasal tertentu mengharuskan adanya akta otentik untuk perbuatan-perbuatan tertentu. Pasal 1870 KUH Perdata menyebutkan yang dapat menjadi alat bukti sempurna adalah akta otentik sehingga lahirlah lembaga kenotariatan untuk mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan hukum di antara mereka. Tugas notaris selain membuat akta-akta otentik, juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan (*waarmerken* dan *legaliseren*) surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Selain itu, notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.⁸⁸

⁸⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, halaman. 55-59

Habib Adjie membagi kewenangan notaris menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu seperti yang tercantum dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi:⁸⁹

1. Kewenangan umum notaris, dimana secara umum kewenangan notaris terletak pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain
2. Kewenangan khusus notaris, dimana kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.

⁸⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), halaman. 78

- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian sebagaimana menurut Pasal 15 ayat (3) UUJN dinyatakan bahwa “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.” Yang dimaksud dalam dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat negara yang berwenang dan mengikat secara umum. Dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang dan bukan di bawah undang-undang.

Komar Andasasmita menyatakan bahwa “agar setiap notaris mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta otentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif.”⁹⁰

⁹⁰ Komar Andasasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, (Bandung: Sumur, 1981), halaman. 14

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.⁹¹ Akan menjadi suatu problem tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan dan lahirlah suatu sengketa yang bisa merugikan banyak pihak. Resiko tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu, ketidakjelasan identitas dan pengingkaran suatu prestasi yang akhirnya berujung pada konflik antara individu.⁹²

Menjadi penting bagi individu tersebut untuk melengkapi diri dengan surat atau dokumen yang dapat melindunginya dari segala hubungan hukum, oleh sebab pilihan akta otentik dirasa sebagai suatu hal yang tepat dalam menuangkan dan pengesahan suatu kesepakatan. Notaris sebagai pejabat umum dapat memberikan jaminan serta perlindungan hukum melalui formulasi akta otentik yang dibuatnya. Akta merupakan refleksi dari pemenuhan serta pelaksanaan hak dan kewajiban antara suatu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya. Menurut R Subekti bahwa “dari suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan, sedangkan dalam suatu perkara pidana kesaksian.”⁹³

⁹¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Padya Paramita, 2007), halaman. 25

⁹² Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, *Kenotariatan*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), halaman. 6

⁹³ R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman. 19

Adanya pembuktian, diharapkan dapat dicapai kebenaran menurut hukum serta dapat menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang berperkara, secara seimbang. Suatu peristiwa yang menimbulkan sesuatu hak, harus dibuktikan oleh yang menuntut hak tersebut, sedangkan peristiwa yang menghapuskan hak maka harus dibuktikan oleh pihak yang menyangkal hal tersebut. Dengan sendirinya apabila tidak ada bukti-bukti yang diajukan atau tidak cukup diajukan bukti di persidangan, maka tuntutan hak atau gugatan akan di tolak atau tidak dikabulkan.

Sebuah akta notaris yang dipersoalkan di depan sidang pengadilan dalam perkara perdata dengan akta yang dibuat oleh notaris, lebih tepat jika menghadirkan seorang notaris yang membuat akta tersebut sebagai saksi ahli. Kehadiran notaris yang membuat akta yang dijadikan alat bukti dalam suatu perkara bukan sebagai saksi biasa melainkan sebagai saksi ahli yang akan menerangkan tentang apa yang saksi ketahui menurut keahlian saksi, berkaitan dengan prosedur baku terbitnya sebuah akta notaris.

B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Kaveling Yang Berkepastian Hukum

1. Tanggung Jawab Etika

Suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum, dalam arti bertanggung jawab atas sanksi yang dikenakan atas perbuatannya yang bertentangan dengan hukum. Dalam tanggung jawab terkandung pengertian penyebab tanggung jawab dapat dilakukan secara langsung ataupun secara tidak

langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain tetapi di bawah kekuasaannya atau pengawasannya.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya, harus berperan sebagai petunjuk jalan dalam bidang hukum dan dapat memberikan petunjuk yang bermanfaat untuk orang-orang yang memiliki kepentingan terhadapnya. Notaris tidak tunduk pada suatu ketentuan dari penguasa tentang pegawai negeri, namun demikian dalam melaksanakan jabatannya, notaris harus selalu dilandasi oleh suatu integritas moral dan kejujuran yang tinggi, karena akta-akta yang dibuat notaris merupakan dokumen negara yang harus dipelihara dan sangat penting dalam penerapan hukum pembuktian yaitu sebagai bukti otentik yang menyangkut kepentingan bagi para pencari keadilan.

Definisi dari sebuah tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jikalau terjadi apa-apa maka seseorang boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan.⁹⁴ Sedapat mungkin notaris harus berupaya mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari para pihak adalah yang sebenarnya. Notaris dapat memperoleh keterangan-keterangan tersebut dari orang-orang yang dikenalnya dan dipercayainya atau dapat melihat bukti identitas dari para pihak, akan tetapi apabila ternyata segala keterangan yang diberikan oleh para piha tersebut adalah tidak benar, maka semuanya itu bukanlah tanggung jawab dari notaris,

⁹⁴ Muhammad Ali, *Op. Cit.*, halaman 139.

karena notaris hanya bertanggung jawab atas kebenaran formil yang telah diberikan oleh para pihak.

Tanggung jawab etis notaris berkaitan dengan norma moral yang merupakan ukuran bagi notaris untuk menentukan benar-salahnya atau baik-buruknya tindakan yang dilakukan dalam menjalankan profesinya.

Tanggung jawab ini meliputi 3 (tiga) hal yaitu:

4. Pertama, bilamana tindakan tersebut dilakukan dalam keadaan kemampuan akal budinya berfungsi secara normal.
5. Kedua, dalam hal notaris melakukan pelanggaran dengan kemauan bebas.
6. Ketiga, adanya kesengajaan dengan maksud jahat yang dilakukan notaris dan akibatnya menimbulkan kerugian.

Hakikatnya, moral berkaitan erat dengan etika, yang mempunyai 2 (dua) makna. Pertama, sebagai suatu kumpulan mengenai penilaian terhadap perbuatan manusia. Kedua, bersifat etik yang digunakan untuk membedakan perbuatan-perbuatan manusia mengenai nilai-nilai dan norma-norma etis yang bersifat susila dan harus ditunjang oleh integritas moral yang tinggi. Hal ini tertuang dalam peraturan jabatan notaris.

Profesi notaris berlandaskan pada nilai moral, sehingga pekerjaannya harus berdasarkan kewajiban, yaitu ada kemauan baik pada dirinya sendiri, tidak bergantung pada tujuan atau hasil yang dicapai. Sikap moral penunjang etika profesi notaris adalah bertindak atas dasar tekad, adanya kesadaran berkewajiban untuk menjunjung tinggi etika

profesi, menciptakan idealism dalam mempraktikan profesi, yaitu bekerja bukan untuk mencari keuntungan, mengabdikan kepada sesama. Jadi hubungan etika dan moral adalah bahwa etika sebagai refleksi kritis terhadap masalah moralitas, dan membantu dalam mencari orientasi terhadap norma-norma dan nilai-nilai yang ada.

Moral adalah akhlak, budi pekerti yang berkaitan dengan baik buruk yang diterima umum mengenai perbuatan, sikap, dan kewajiban. Hati nurani merupakan kesadaran yang diucapkan manusia dalam menjawab pertanyaan, apakah sesuatu yang dilakukannya adalah perbuatan baik ataukah tidak baik, etis ataukah tidak etis. Sedangkan integritas adalah kesadaran atas fungsi yang diemban manusia di dalam masyarakat tanpa dipengaruhi oleh apapun. Integritas adalah hasil akhir dari pergulatan moral dan hati nurani yang terjadi di dalam diri seorang notaris sehingga ia secara teguh mampu menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sebagai pejabat umum yang mengemban sebagian tugas negara dan berpaku pada hukum yuridis formal yakni undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris.⁹⁵

Kode etik adalah suatu tuntunan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh para anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekkannya. Sehingga dengan demikian kode etik notaris adalah

⁹⁵ Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris, Dulu, Sekarang Dan Di Masa Datang*, PP Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2000, halaman 193.

tuntunan, bimbingan, atau pedoman moral atau kesusilaan notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum, khususnya dalam bidang pembuatan akta. Dalam hal ini dapat mencakup baik kode etik notaris yang berlaku dalam organisasi, maupun peraturan jabatan notaris. Kode etik notaris memuat unsur material tentang kewajiban, larangan, pengecualian dan sanksi yang akan dijatuhkan apabila terbukti seorang notaris melanggar kode etik. Selain itu, di dalam kode etik notaris juga diatur mengenai tata cara penegakan kode etik pemecatan sementara sebagai anggota notaris.

2. Tanggung Jawab Hukum

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dapat dibebani tanggung jawab hukum atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap untuk menanggung segala resiko ataupun kosekuensinya yang ditimbulkan dari suatu perbuatan.

Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap notaris adalah pertanggungjawaban administrasi, perdata, dan pidana. Pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi

perdata, dan pertanggungjawaban secara pidana dijatuhkan sanksi pidana, dimana hal tersebut merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam proses pembuatan akta otentik.

Menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang notaris harus dipenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan notaris yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh undang-undang. Perbuatan notaris tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari notaris tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan notaris selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

Tanggung jawab notaris dalam UUJN, terdapat dalam Pasal 65 UUJN, dimana dinyatakan bahwa “notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.”⁹⁶ Melihat rumusan dari pasal tersebut, diketahui bahwa notaris tetap harus bertanggung jawab kepada setiap akta yang di buatnya sekalipun protokol

⁹⁶ Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.

Notaris tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum, karena seorang notaris tetap seorang manusia biasa yang tak luput dari kesalahan. Notaris harus siap untuk menghadapi jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang terlibat dalam perkara bidang hukum perdata maupun hukum pidana, yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya. Sehingga dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dipungkuri lagi, saat ini cukup banyak perkara-perkara pidana yang terjadi dikarenakan perilaku notaris yang tidak profesional dan memihak salah satu pihak pada akta-akta yang dibuatnya. Akibat dari semua ini ada beberapa notaris yang telah ditetapkan sebagai tersangka, terdakwa dan dipidana.

Akta notaris yang mengandung cacat hukum itu menjadi bukti ketidak-profesionalan dari notaris yang membuat, dan sebagai konsekuensinya notaris yang bersangkutan wajib bertanggung jawab menurut Pasal 1365 KUH Perdata terhadap malpraktek notaris.⁹⁷ Sebagai akibat dari akta yang dibuat oleh notaris sampai terjadinya malpraktek notaris adalah tindak pidana yang dapat mengakibatkan notaris dijatuhi hukuman. Sedangkan akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya itu adalah akta tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan namun tidak terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh para pihak. Atas dasar

⁹⁷ Varia Peradilan, Majalah Hukum Bulanan, Tahun IV, 28 November 1988, halaman 154.

itulah seorang notaris ketika telah berpraktek tidak boleh bekerja hanya dengan mengandalkan pengetahuan yang ada saja tetapi harus terus menerus dan senantiasa menambah ilmu pengetahuannya dengan terus belajar.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari akta yang dibuat dihadapan notaris adalah akan tetap dinilai sah dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat. Notaris dalam membuat akta-akta otentik harus sesuai dengan ketentuan UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya, dimana terhadap akta-akta yang dibuat oleh notaris tentunya akan menimbulkan akibat hukum dari masing-masing maksud dan tujuan pembuatan akta tersebut.

3. Kepastian Hukum Atas Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris

Akta yang dibuat oleh notaris, harus mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, dimana dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dinyatakan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna, harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan lain) dan tidak memerlukan tambahan pembuktian. Notaris harus dapat menilai kekuatan pembuktian dari akta yang telah dibuatnya, dimana ada kalanya

kekuatan pembuktian lahiriah lebih kuat daripada kekuatan pembuktian formal dan material, hal ini disebabkan karena isi akta tersebut terlalu banyak mengandung unsur tindakan hukum.⁹⁸

Akta notaris yang dibuat dengan cara menyimpang dari ketentuan yang berlaku merupakan akta yang mengandung cacat hukum dan akta yang seperti ini menurut Pasal 1869 KUH Perdata hanya mempunyai kekuatan sebagai alat bukti surat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Sebagai contoh, akta yang mengandung cacat hukum adalah akta yang dibuat tanpa prosedur pembuatan yang ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN mengenai bentuk dan sifat akta. Penghadap tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN, akta yang dibacakan oleh notaris tanpa dihadiri oleh saksi-saksi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 40 UUJN, isi akta bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku, dan lain-lain.

Berdasarkan hal tersebut, maka pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya harus didukung oleh suatu itikad moral yang dapat dipertanggungjawabkan. Akta otentik yang dibuat oleh notaris mengandung arti, bahwa akta otentik merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya, dimana akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, antara lain:

⁹⁸ R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman 51.

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, yaitu kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini, beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat ada apanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan, dimana penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta notaris.

- b. Kekuatan pembuktian formil, dimana akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, di dengar oleh notaris (pada akta pejabat atau berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak). Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidak benaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidak benaran apa yang dilihat, disaksikan, dan di dengar oleh notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidak benaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris, dan ketidak benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan notaris atau pun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris. Jika tidak

mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun. Siapapun boleh untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.

- c. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu kepastian tentang suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Dengan demikian, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para

pihak dan para ahli waris dan para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta notaris.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Peranan notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsracht*),

kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).⁹⁹

C. Legalitas Akta Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat

Istilah akta berasal dari bahasa asing yaitu akte, yang mengandung dua makna, pertama mengartikan akta sebagai surat dan kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa para sarjana yang menganut pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat. Pitlo mengartikan akta yaitu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁰⁰ Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.¹⁰¹

R. Subekti menyebutkan kata *acta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum* yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan.¹⁰² Selain pengertian akta sebagai surat memang sengaja diperbuat sebagai alat bukti, ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah surat, melainkan suatu perbuatan. Pasal 108 KUH Perdata menyebutkan “seorang istri, biar ia kawin diluar persatuan harta

⁹⁹ *Ibid.*, halaman 37.

¹⁰⁰ Pitlo, *Pembuktian Dan Daluwarsa*, (Jakarta: Internusa, 1986), halaman. 52

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1979), halaman. 106

¹⁰² R. Subekti & Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), halaman. 9

kekayaan atau telah berpisah dalam hal itu sekalipun, namun tak boleh ia menghibahkan barang sesuatu atau memindah tangankannya, atau memperolehnya baik dengan cuma-cuma maupun atas beban, melainkan dengan bantuan dalam akta, atau dengan ijin tertulis dari suaminya.”

R. Subekti juga menyatakan kata akta pada pasal tersebut bukanlah berarti surat atau tulisan melainkan perbuatan hukum.¹⁰³ Fokema Andrea berpendapat, yang dimaksud dengan akte dalam arti luas, akte adalah perbuatan-perbuatan hukum (*rechthandelling*). Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.¹⁰⁴ Marjanne Ter Mar Shui Zen, menyatakan bahwa istilah akte disamakan dengan istilah akta, akte, surat.¹⁰⁵

Sehubungan dengan adanya dualisme pengertian mengenai akta ini, maka yang dimaksud disini sebagai akta adalah surat yang memang sengaja dibuat dan diperuntukkan sebagai alat bukti. Ada dua unsur yang harus di penuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni tulisan itu harus ditandatangani, dan tulisan itu diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.¹⁰⁶ Dalam hukum kenotariatan di tinjau dari segi pembuatannya, dikenal dua macam jenis

¹⁰³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Internusa, 2006), halaman. 29

¹⁰⁴ N. E. Algra. H. R. W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*, (Bandung: Bina Cipta, 1983), halaman. 25

¹⁰⁵ Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, (Jakarta: Djambatan, 1999), halaman. 19

¹⁰⁶ M. U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notaris, (Medan: Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 1997), halaman. 3

akta yaitu akta otentik dan akta dibawah-tangan. Akta otentik dibagi dalam dua macam yaitu akta pejabat (*ambtelijk acte*) dan akta para pihak (*partij acte*). Wewenang serta pekerjaan pokok dari notaris adalah membuat akta otentik, baik yang dibuat dihadapan (*partij acten*) maupun oleh notaris (*relaas acten*) apabila orang mengatakan akta otentik, maka pada umumnya yang dimaksudkan tersebut tidak lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Kohar menyatakan akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya. Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuat.¹⁰⁷ Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.”

Melihat dari segi pembuatannya dalam hukum kenotariatan, dikenal dua macam jenis akta yaitu akta otentik dan akta dibawah-tangan. Akta otentik dibagi dalam dua macam yaitu akta pejabat (*ambtelijk acte*) dan akta para pihak (*partij acte*). Wewenang serta pekerjaan pokok dari notaris adalah membuat akta otentik, baik yang dibuat dihadapan (*partij acten*) maupun oleh notaris (*relaas acten*) apabila orang mengatakan akta

¹⁰⁷ A. Kohar, *Notariat Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni, 1984), halaman. 86

otentik, maka pada umumnya yang dimaksudkan tersebut tidak lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Berdasarkan pihak yang membuatnya, untuk akta otentik dapat dibagi menjadi dua yaitu:¹⁰⁸

1. Akta para pihak (*partij akte*) adalah akta yang berisi keterangan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuatkan dalam akta bersangkutan. Termasuk kedalam akta ini misalnya akta jual beli, akta perjanjian pinjam pakai, akta perjanjian kredit, akta perjanjian sewa menyewa, dan lain sebagainya. Ketentuan yang terdapat dalam *partij akte* adalah inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan dan berisi keterangan dari para pihak.
2. Akta pejabat (*ambtelijk akte atau relaas akte*) yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat berwenang, tentang apa yang di lihat dan saksikan dihadapannya. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Kategori yang termasuk ke dalam akta pejabat diantaranya adalah berita acara rapat pemegang saham perseroan terbatas, berita acara lelang, berita acara penarikan undian, berita acara rapat direksi perseroan terbatas, akta kelahiran, akta kematian, kartu tanda penduduk, surat izin mengemudi, ijazah, daftar inventaris harta peninggalan dan lain-lain. Pada umumnya *ambtelijk akte* atau *relaas akte* merupakan inisiatif

¹⁰⁸ Mochammad Dja'is & RMJ. Koosmargono, *Membaca Dan Mengerti HIR*, (Semarang: Badan Penerbit Undip, 2008), halaman. 154-155

ada pada pejabat yang berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambetenaar*) pembuat akta.

Perbedaan yang terdapat antara akta para pihak (*partij akte*) dengan akta notaris (*ambtelijk akte atau relaas akte*) adalah:¹⁰⁹

1. Akta *partij* atau akta para pihak dimana undang-undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah setidak-tidaknya notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta notaris dengan jelas oleh notaris yang bersangkutan.
2. Akta *relaas* atau akta pejabat tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian, misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

Perbedaan di atas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat atau akta *relaas* tidak dapat digugat, kecuali

¹⁰⁹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999), halaman. 52

dengan menuduh bahwa akta tersebut palsu, sedangkan pada akta *partij* atau pihak kebenaran, isi akta *partij* dapat digugat tanpa menuduh kepalsuannya dengan menyatakan bahwa keterangan dari pihak tidak benar. Pembuatan akta, baik akta *relaas* maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud. Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, perbedaan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah:

1. Akta otentik dibuat dengan bantuan notaris atau pejabat umum yang berwenang untuk itu dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Akta dibawah tangan dibuat oleh para pihak yang berkepentingan untuk itu tanpa campur tangan dari notaris atau pejabat umum. Sehingga bentuknya bervariasi atau berbeda-beda.

Tindakan-tindakan tertentu akibat kelalaian notaris dapat pula mengakibatkan kekuatan akta otentik yang dibuatnya sama sebagaimana yang dimiliki oleh akta dibawah tangan. Hal ini dinyatakan tegas didalam ketentuan Pasal 41 UUJN yang dinyatakan bahwa “pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.” Ketentuan tersebut merupakan syarat-syarat

dikatakannya sebuah akta menjadi otentik, dimana syarat dan ketentuan tersebut yaitu:

Pasal 38

- (1) Setiap akta terdiri atas:
 - a. Awal akta atau kepala akta
 - b. Badan akta, dan
 - c. Akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta
 - b. Nomor akta
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- (3) Badan akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili.
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7).
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada.
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 39

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18

- (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40

- (1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
- a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah.
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
 - d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan
 - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.
- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap.
- (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Akta otentik baik yang dibuat oleh notaris maupun akta yang dibuat oleh pejabat lainnya dapat dipersamakan dengan akta dibawah tangan, apabila ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat untuk dinyatakan sebagai akta otentik tidak terpenuhi didalam proses pembuatannya, sebagaimana yang disebutkan didalam KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak."¹¹⁰

¹¹⁰ Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Akta yang dibuat oleh notaris, harus mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, dimana dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dinyatakan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna, harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan lain) dan tidak memerlukan tambahan pembuktian.¹¹¹

Akta otentik adalah salah satu alat bukti berupa surat dan dibuat secara tertulis, bukti-bukti surat dalam kasus perdata adalah bukti paling penting yang berbeda dengan dalam kasus pidana, alat bukti akta otentik diatur secara tegas dalam undang-undang hukum acara perdata, bukti akta otentik harus dibuat secara tertulis oleh pejabat yang berwenang dan para pihak yang membutnya, seperti yang diatur dalam undang-undang. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik ini adalah seorang pejabat notaris, dimana dalam prosedur untuk membuat akta otentik harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, alat bukti akta otentik dalam hukum perdata dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang tidak bisa dipungkiri kekuatan pembuktiannya oleh hakim didalam proses persidangan di

¹¹¹ R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman. 51

pengadilan dan juga oleh para pihak, dimana untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat itu harus memenuhi tiga persyaratan, yaitu persyaratan untuk memenuhi kekuatan pembuktian, membuktikan kekuatan material dan kekuatan verifikasi formal.

Akta yang dibuat dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) yaitu, suatu akta harus dibuat untuk lengkap atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, tetapi dapat juga berfungsi sebagai alat bukti. Selain fungsinya yang formil akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti karena akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Pada kekuatan pembuktian lahir dari akta otentik berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, dimana hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya.

Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan tentang otentiknya akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja, dan sebagai alat bukti maka akta otentik

baik akta pejabat maupun akta para pihak keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir. Mengenai fungsinya, akta otentik berfungsi bagi para pihak akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim.¹¹²

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam di dalam hukum perdata.

¹¹² Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, (Bandung: Sinar Baru, 1984), halaman. 10

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH TERKAIT JUAL BELI TANAH KAVELING YANG BELUM BERSERTIFIKAT

A. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Secara khusus falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak), oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat. Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan

yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak adalah sebagai sesuatu yang tidak mutlak.¹¹³

Hak ulayat dari unsur atau aspek hukum publik juga memberi wewenang kepada masyarakat hukum adat untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah ulayat. Jika kedua hal tersebut dihubungkan satu dengan yang lain, maka hak menguasai tanah oleh negara semacam hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang tertinggi yaitu, meliputi seluruh wilayah tanah air.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan 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, oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹¹⁴

Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang

¹¹³ Herman Soesangobeng, *Op. Cit.*, halaman. 4

¹¹⁴ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1983), halaman. 211

ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri, setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. dengan demikian panjer di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadiakan dilaksanakannya jual beli.

Melalui pemberian panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut, dan apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar, bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer sebaliknya, bila keingkaran tersebut

ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepala desa (adat) untuk menyatakan maksud mereka itu, dimanahal inilah yang dimaksud dengan terang.

Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan kepala desa (adat), dan dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.¹¹⁵

Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris/PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Notaris/PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

¹¹⁵ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman. 73

Pengalihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah adat tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang Notaris/PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan, Notaris/PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar harus melengkapi surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari

pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa atau kelurahan.¹¹⁶

Dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka Notaris/PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:¹¹⁷

1. Telah dikuasai selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
2. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
3. Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
4. Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.

Untuk kelompok-kelompok masyarakat yang belum tersentuh administrasi dan hukum pertanahan yang lebih modern dan hanya mengenal ketentuan hukum adat mereka, alat bukti yang dapat digunakan meliputi pernyataan tentang penguasaan secara fisik atas tanah oleh yang bersangkutan dengan syarat bahwa penguasaan itu sudah berlangsung

¹¹⁶ Berdasarkan Wawancara dengan Notaris Dharma Serpin Purba, SH, SpN, Notaris Pematang Siantar

¹¹⁷ Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), halaman. 144

secara turun-temurun dan atas dasar itikad baik selama dua puluh tahun atau lebih, diperkuat dengan kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.

Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak pembuktian penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Terkait Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat

Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada

penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu:

1. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi.
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
3. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela.
4. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta pejabat pembuat akta tanah) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Menurut ketentuan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.

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

C. Solusi Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Notaris Dalam Mengatasi Persoalan Terkait Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat

Banyaknya problematika hukum yang muncul dengan adanya peralihan hak atas tanah yang mana akhir-akhir ini seringkali terjadi sengketa tanah dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah. Sengketa yang sering kali muncul di daerah tersebut adalah sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah di antara warganya dalam hal pemilikan dan penguasaan tanah. Sengketa-sengketa tersebut bersumber dari tanah-tanah hak ulayat, atau obyeknya hak ulayat.

Konflik pertanahan sesungguhnya bukanlah hal baru, namun dimensi konflik makin terasa meluas di masa kini bila dibandingkan pada masa kolonial. Beberapa penyebab terjadinya konflik pertanahan adalah:

1. Pemilikan atau penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah non pertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat atas tanah (hak ulayat).
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.¹¹⁸

Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, khususnya tanah ulayat milik perseorangan dapat memberikan solusi-solusi hukum terkait penyelesaian permasalahan

¹¹⁸ Berdasarkan Wawancara dengan F. Hermawan Saragih, SH, SpN, Notaris Kabupaten Simalungun

yang menimpa para pihak yang bersengketa, solusi hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak yaitu sebagai berikut:¹¹⁹

1. Penyelesaian Masalah Melalui Media Musyawarah

Konflik atau sengketa dapat diselesaikan melalui musyawarah, dapat juga dilakukan secara langsung oleh pihak-pihak yang bersengketa, dan bisa juga dengan perantara melalui wakil atau kuasa yang ditunjuk oleh mereka masing-masing. Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke notaris untuk dimintakan penyelesaian, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah penyelesaian melalui cara ini seringkali notaris diminta sebagai mediator didalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Dalam hal tercapai penyelesaian secara musyawarah seperti ini, harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta pernyataan perdamaian yang bila perlu dibuat dihadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Penyelesaian dengan cara ini dapat dipilih oleh masyarakat dengan alasan dari segi waktu yang relatif lebih cepat dapat terwujud, biaya murah, dan penyelesaian masalah dilakukan dengan cara damai yaitu melalui musyawarah.

2. Penyelesaian Masalah Melalui Jalur Litigasi Dan Non Litigasi

Penyelesaian atas suatu sengketa merupakan hal yang harus segera dilaksanakan, mengingat adanya kepentingan berbeda dari para pihak yang bersengketa, maka sengketa yang terjadi harus segera didamaikan dan diselesaikan. Dalam melaksanakan proses penyelesaian sengketa bagi para pihak, dapat dilakukan dengan menggunakan dua metode yang berbeda, adapun dua metode tersebut yaitu metode penyelesaian melalui lembaga peradilan (*litigasi*) dan metode penyelesaian diluar lembaga peradilan (*non litigasi*).¹²⁰ Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan definisi litigasi tidak diatur secara eksplisit didalam peraturan perundang-undangan, namun dalam UU Arbitrase disebutkan bahwa “sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri.”¹²¹

Berdasarkan rumusan undang-undang tersebut dapat dirumuskan bahwa litigasi adalah sistem penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Sengketa yang terjadi dan diperiksa melalui jalur litigasi akan diperiksa dan diputus oleh hakim. Melalui sistem ini tidak mungkin akan dicapai sebuah *win-win solution* (solusi yang memperhatikan kedua belah pihak) karena hakim harus menjatuhkan putusan dimana salah satu pihak

¹²⁰ Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori & Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 5

¹²¹ Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

akan menjadi pihak yang menang dan pihak lain menjadi pihak yang kalah.

Kebaikan dari sistem ini adalah ruang lingkup pemeriksaannya yang lebih luas (karena sistem peradilan terbagi menjadi beberapa bagian yaitu peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara sehingga hampir semua jenis sengketa dapat diperiksa melalui jalur ini dan biaya yang dikeluarkan relatif lebih murah. Sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah kurangnya kepastian hukum, karena terdapat hierarki lembaga peradilan yaitu pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan mahkamah agung, dimana jika pengadilan negeri memberikan putusan yang tidak memuaskan salah satu pihak, pihak tersebut dapat melakukan upaya hukum banding ke pengadilan tinggi atau kasasi ke mahkamah agung sehingga butuh waktu yang relatif lama agar bisa berkekuatan hukum tetap.

Selain itu terdapat pengetahuan hakim yang awam dimana pada dasarnya hakim harus paham terhadap semua jenis hukum, namun jika sengketa yang terjadi terjadi pada bidang yang tidak dikuasai oleh hakim, maka hakim tersebut harus belajar lagi. Hal ini dikarenakan para pihak tidak bisa memilih hakim yang akan memeriksa perkara, tentunya hal ini akan mempersulit penyusunan putusan yang adil sesuai dengan bidang sengketa. Hakim juga tidak boleh menolak untuk memeriksa suatu perkara karena hukumnya tidak ada atau tidak jelas. Jadi tidak boleh ada hakim

yang menolak perkara hanya karena dia tidak menguasai bidang sengketa tersebut.

Frans Hendra Winarta, mengatakan bahwa:

“Secara konvensional, penyelesaian sengketa dalam dunia bisnis, seperti dalam perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya dilakukan melalui proses litigasi. Dalam proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.”¹²²

Hal serupa juga dikatakan oleh Rachmadi Usman, bahwa “selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), yang lazim dinamakan dengan *alternative dispute resolution* atau alternatif penyelesaian sengketa.”¹²³ Dari hal-hal di atas dapat diketahui bahwa litigasi itu adalah penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan.

Metode penyelesaian sengketa melalui lembaga *non litigasi* atau sering disebut *alternative dispute resolution* sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. UU Arbitrase juga menjelaskan mengenai penyelesaian sengketa atau beda pendapat antara hubungan hukum tertentu yang secara tegas menyatakan bahwa:

¹²²Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*, (Edisi 2), (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 1-2

¹²³ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman. 8

“Semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui penyelesaian sengketa alternatif, hanya undang-undang ini tidak mengatur secara rinci dan tegas tentang bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa kecuali mengenai arbitrase.”¹²⁴

Pada dasarnya *alternatif dispute resolution* dinyatakan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbiter) tetap diperbolehkan, selain itu Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa “ketentuan dalam ayat (1) tidak menutup kemungkinan untuk usaha penyelesaian perdata secara perdamaian.”¹²⁵ Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Alternatif penyelesaian sengketa adalah seperangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa hukum diluar pengadilan (*non litigasi*) untuk keuntungan para pihak yang bersengketa, mengurangi biaya *litigasi konvensional* dan pengunduran waktu yang biasa terjadi, mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.¹²⁶ Penyelesaian sengketa melalui lembaga *non litigasi* adalah penyelesaian suatu sengketa di luar jalur hukum (jalur *litigasi*). Penyelesaian sengketa melalui lembaga *non litigasi*

¹²⁴ *Ibid.*, halaman. 13

¹²⁵ *Ibid.*, halaman. 9

¹²⁶ Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

ini berupa arbitrase, alternatif penyelesaian sengketa (baik dengan cara, mediasi, negosiasi, konsiliasi, penilaian ahli) yang keseluruhannya diatur dalam UU Arbitrase.

Arbitrase mirip dengan pengadilan, dan arbiter mirip dengan hakim, tetapi ada beberapa perbedaan mendasar seperti pengadilan bersifat terbuka, arbitrase bersifat tertutup, mengajukan tuntutan ke pengadilan tidak membutuhkan persetujuan pihak lawan, tuntutan ke arbitrase harus didasari perjanjian arbitrase, proses pengadilan formal dan kaku sedangkan arbitrase lebih fleksibel, hakim pada umumnya *generalist*, arbiter dipilih atas dasar keahlian, putusan pengadilan masih bisa diajukan banding, kasasi dan peninjauan kembali, putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, hakim mengenal yurisprudensi, arbiter tidak mengenal hal tersebut, hakim cenderung memutus perkara atas dasar ketentuan hukum, arbiter dapat pula memutus atas dasar keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*).¹²⁷

Frans Hendra Winarta menguraikan pengertian masing-masing lembaga penyelesaian sengketa di atas sebagai berikut:

- a. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
- b. Negosiasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

¹²⁷ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman. 10

- c. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d. Konsiliasi adalah penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
- e. Penilaian ahli adalah pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.¹²⁸

Perkembangan penyelesaian sengketa pada saat ini, terdapat juga bentuk penyelesaian di luar pengadilan yang ternyata menjadi salah satu proses dalam penyelesaian yang dilakukan di dalam pengadilan (litigasi) seperti mediasi. Seperti yang diketahui bahwa mediasi itu adalah penyelesaian di luar pengadilan, akan tetapi dalam perkembangannya, mediasi ada yang dilakukan di dalam pengadilan.

Menurut Rachmadi Usman:

“Dengan diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebagai pengganti Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka setiap perkara perdata tertentu yang akan diadili oleh hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan peradilan agama diwajibkan terlebih dahulu untuk menempuh prosedur mediasi di pengadilan.”¹²⁹

Lebih lanjut sebagaimana dikutip dari naskah akademis yang dibuat oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia, mengatakan bahwa sebenarnya lembaga mediasi bukanlah merupakan bagian dari lembaga litigasi, dimana pada mulanya lembaga mediasi berada di luar pengadilan. Saat ini lembaga mediasi sudah menyeberang memasuki wilayah pengadilan.

¹²⁸ Frans Hendra Winarta, *Op, Cit.*, halaman. 7-8

¹²⁹ Rachmadi Usman, *Op, Cit.*, halaman. 7

Negara-negara maju pada umumnya antara lain Amerika, Jepang, Australia, Singapore mempunyai lembaga mediasi, baik yang berada di luar maupun di dalam pengadilan dengan berbagai istilah antara lain seperti *Court Integrated Mediation*, *Court Annexed Mediation*, *Court Dispute Resolution*, *Court Connected ADR*, *Court Based ADR*, dan lain-lain.¹³⁰

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli) merupakan alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Artinya, bukan merupakan bagian dari lembaga litigasi meskipun dalam perkembangannya adapula yang menjadi bagian dari proses litigasi, seperti mediasi yang dilakukan di pengadilan.

3. Koordinasi Notaris Dengan Lembaga Terkait Agar Dapat Mengurangi Sengketa Yang akan Terjadi

Koordinasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh berbagai pihak yang sederajat untuk saling memberikan informasi dan bersama mengatur atau menyepakati sesuatu, sehingga di satu sisi proses pelaksanaan tugas dan keberhasilan pihak yang satu tidak mengganggu proses pelaksanaan tugas dan keberhasilan pihak yang lainnya. Notaris sebagai pejabat, seharusnya berkoordinasi dengan pejabat daerah terkait khususnya dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat, karena daerah juga memiliki kewenangan untuk mengatur masalah pertanahan.

¹³⁰ *Ibid.*

Kewenangan yang telah dimiliki oleh daerah dengan berlakunya otonomi daerah tersebut, maka pemerintah daerah baik itu kabupaten/kota serta desa merupakan lini pertama yang dapat melindungi hak masyarakat hukum adat serta tanah ulayatnya. Karena jajaran pemerintah daerah diberi kewenangan yang amat luas untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, akan tetapi tentu saja dengan benar-benar memahami dan mampu mengartikulasikan aspirasi dan kepentingan masyarakat yang berada di daerahnya tersebut. Selain itu juga masyarakat hukum adat tersebut juga tidak harus tinggal diam akan tetapi juga harus turut serta mendayagunakan hak sipil dan hak politiknya dengan cara menata dan mengorganisasikan diri mereka secara nyata dan melembaga. Dengan cara inilah maka masyarakat hukum adat itu akan nampak dan akan lebih di dengar keberadaannya oleh para pengambil keputusan.¹³¹

Selain itu notaris juga harus menyampaikan langkah-langkah kantor pertanahan dalam mengatasi kendala pelaksanaan peralihan hak atas tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran tanah dan bagaimana cara ini dilakukan dengan menyebar brosur melalui pihak desa.
2. Mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertipikat.

¹³¹ Hari Sabarno, *Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), halaman. 63-64

Penyuluhan merupakan jalan terbaik, karena pihak yang berwenang dalam hal ini kantor pertanahan dapat melakukan pendekatan, secara langsung dari masyarakat dengan adanya pendekatan dari kantor pertanahan menjadi positif sehingga dapat membantu proses pendaftaran dan persertipikatan.

3. Memberikan tawaran program nasional kepada masyarakat sebagai solusi bagi masyarakat yang mempunyai tingkat ekonomi lemah, karena prona merupakan salah satu cara untuk menekan biaya persertipikatan.

Meskipun permasalahan pertanahan dan penyelesaian yang timbul dari permasalahan tersebut telah diatur sedemikian rupa, namun para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai cara sendiri-sendiri yang mereka anggap lebih baik atau lebih cocok dipakai untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan yang dialami.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Keabsahan terhadap perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat adalah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1458 KUH Perdata. Jika perjanjian jual beli dilaksanakan di bawah tangan maka keabsahannya bersifat di bawah tangan, dan jika perjanjian jual beli nya dilakukan di hadapan notaris maka perjanjian jual beli tersebut di buat dalam bentuk akta otentik yang di buat dalam akta pelepasan hak dengan ganti rugi.
2. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat alam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka notaris wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah. Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak pembuktian penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat

setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat.

3. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah terkait jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat ialah dengan terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah atau bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, para pihak melakukannya dengan terang dan tunai serta disaksikan oleh orang yang cakap hukum agar tidak muncul permasalahan dikemudian hari.
2. Sebaiknya dalam menyelesaikan sengketa tanah belum bersertifikat diharapkan masyarakat tidak menyelesaikannya dengan emosional, akan tetapi lebih menggunakan kepala dingin sehingga sengketa dapat terselesaikan dengan cepat, aman dan tidak melebar ke hal-hal lainnya.
3. Sebaiknya pejabat dinas pertanahan terkait melakukan inventarisasi tanah-tanah yang masih belum bersertifikat dan yang sudah bersertifikat agar tidak timbul kerancuan hukum dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Anwar, Saiful, *Sendi-Sendi Hukum Administrasi Negara*, Glora Madani Press, Jakarta, 2004.
- Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penelitian Tesis Dan Disertasi)*, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2014.
- Erwin, Muhamad, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Hartanto, J. Andy *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009.
- Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1992.
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000.
- Lubis, M. Solly *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012.
- Manan, Bagir, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000.
- Manullang, M. *Dasar-Dasar Manajemen*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, & A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Prayudi, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981.

- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sidharta, Bernard Arief, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Siregar, Nelly Sriwahyuni, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2008.
- Soekanto, Soerjono *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990.
- _____, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soesangobeng, Herman, *Filosofi Adat Dalam UUPA*, Makalah Dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumber Daya Tanah”, Diselenggarakan Oleh Kantor Menteri Negara Agraria Bekerjasama Dengan ASPPAT, Jakarta, 1998.
- Sujanto, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Suryabrata, Samadi, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Sutanto, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, halaman. 360
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Syahrin, Alvi, *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003.
- Utrecht & Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983.
- Wirartha, I Made, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah