

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (LN 1960 Nomor: 104, TLN Nomor 2043) yang dikenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria disingkat UUPA², mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan amanat undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696).

¹Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia, halaman 1.

²Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT.³

Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,

³Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan", dalam *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9, No. 2, Agustus 2016, halaman 204.

Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam praktik jual-beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual-beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT. Bagi masyarakat Indonesia dalam hal jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual-beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual-beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual-beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual-beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁴

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual-beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual-beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

⁴R. Subekti. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 29.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual-beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Istilah jual-beli dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual-beli hak milik atas tanah. Pada Pasal lainnya tidak menyebutkan jual-beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual-beli.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual-beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual-beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual-belinya maupun tentang subjek jual-belinya.

Persyaratan tentang objek jual-belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang

subjek jual-belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual-beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

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

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual-beli hak atas tanah, karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktik yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual-beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual-beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual-beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya

perjanjian jual-beli sebenarnya diatur dalam perundang-undang yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual-beli.

Adapun pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud di atas, diatur lebih lanjut pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan:

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lazimnya disebut dengan AJB balik nama dan selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Suatu AJB balik nama sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bentuk Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (dalam hal perbuatan hukum jual-beli dihadiri kuasanya) dihadapan PPAT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, yang dapat memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak tersebut. Setelah semua syarat untuk diselenggarakannya/dibuatnya akta jual-beli terpenuhi, oleh PPAT dibacakan isi akta tersebut agar dimengerti oleh para pihak tentang apa

diperjanjikan untuk kemudian ditandatangani sebagai wujud persetujuannya atas perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta dimaksud.

Dengan terperinci persyaratan yang harus dicermati dan dilengkapi oleh seorang PPAT sebelum membuat akta, hal itu mengamanatkan kepada pihak PPAT dalam membuat akta agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum aktanya dan dapat dijadikan alat atau syarat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya serta sebagai bukti otentik (sempurna) tentang terjadinya perbuatan hukum jual-beli di antara para pihak. Kegunaan yang terakhir ini merupakan salah satu tujuan dari para pihak untuk melaksanakan dan membuat akta PPAT sebagai pembuktian tentang terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lazimnya disebut dengan AJB balik nama dan selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Suatu AJB balik nama sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bentuk Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (dalam hal perbuatan hukum jual-beli dihadiri kuasanya) dihadapan PPAT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, yang dapat memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak tersebut. Setelah semua syarat untuk diselenggarakannya/dibuatnya akta jual-beli terpenuhi, oleh PPAT

dibacakan isi akta tersebut agar dimengerti oleh para pihak tentang apa diperjanjikan untuk kemudian ditandatangani sebagai wujud persetujuannya atas perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta dimaksud.

Selain AJB balik nama dibuat dalam proses atau pelaksanaannya sebagaimana di atas, juga dapat dibuat dengan berdasar pada akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta-akta tersebut dibuat antara para pihak, di satu pihak sebagai pemilik tanah selaku penjual dan di pihak lain sebagai pembeli dari tanah, di hadapan Notaris sehingga lazim disebut dengan akta notariil. Isi akta pada hakikatnya berupa pernyataan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum jual-beli atas tanah berikut segala sesuatu yang melekat pada tanah-tanah tersebut. Dengan demikian, suatu akta PPJB dan Kuasa Menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual-beli. Adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunannya kepada dan telah diterima oleh pembeli, maka unsur-unsur jual-beli telah terpenuhi dan oleh Notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya akta PPJB dan Kuasa Menjual setelah terpenuhi pula syarat-syarat lain dibuatnya suatu akta notariil. Dalam kaitannya dengan itu, Subekti mengatakan bahwa suatu perjanjian pengikatan jual-beli dikatakan sebagai suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi

untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁵

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu. Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan permasalahan ketika akan dibuat akta jual-beli karena tidak hadirnya pihak penjual, sehingga perlu disikapi dengan pemberian suatu kuasa untuk menjual guna mempermudah diselenggarakannya proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang.⁶

Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Akta jual-beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis.

Kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT

⁵R.Subekti. 1991. *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Cet. Ke-4. Bandung: Alumni, halaman 75.

⁶Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", dalam *Jurnal Independent* No.1, Vol. 2, Tahun 2016, halaman 66.

adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaranperubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum. Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sering terkendala berbagai macam hal. Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh Notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengan dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Untuk Menjual.⁷

Dalam PPJB, isinya memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual-beli yang sebenarnya. Sebuah akta PPJB juga memuat pernyataan terhadap harga tanah dan/atau bangunannya telah dibayar lunas (terjadi pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah. Secara yuridis hal itu berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya. Konsekuensinya, akta PPJB akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Dalam kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan. Selanjutnya dengan kuasa menjual, pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum

⁷ *Ibid*, halaman 67.

penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.⁸

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana adasuatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”. “Mewakikan” disini maksudnya pemberikuasa mewakikan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberikuasa.⁹

Akta kuasa jual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan.

Akta kuasa jual dalam peralihan hak atas tanah akan menimbulkan akibat hukum berupa dimungkinkannya surat keterangan yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris untuk digunakan sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan jual-beli (PPJB) dalam perjanjian pendahuluan. Surat keterangan Notaris bersangkutan didalamnya menerangkan tentang pembayaran lunas dan menjelaskan tentang obyek dan data tanah yang dimaksud dalam perjanjian atau obyek peralihan yang diperjualbelikan. Surat ini secara formal belumlah kuat untuk mendasari kedudukan surat kuasa menjual tersebut, sebab surat keterangan Notaris hanya bersifat menerangkan yang berisi klausul atau kata

⁸Faizal Umar Halili, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli”, melalui www.karyailmiah.narotama.ac.id. Diakses tanggal 17 November 2017.

⁹M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, halaman 396.

yang akan dilaksanakan bilamana persyaratan yang ditentukan terjadi di kemudian hari.

Berdasarkan argumentasi di atas, maka penulis tertarik untuk menjadikannya dalam bentuk penelitian yang berjudul **“Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pengikatan Jual-beli Yang Diikuti Dengan Akta Kuasa Jual.”**

B. Perumusan Masalah

Adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Mengapa peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengikatan jual-beli juga harus diikuti dengan akta jual-beli?
2. Bagaimana fungsi akta kuasa jual-beli dalam akta pengikatan jual-beli untuk pendaftaran peralihan hak di kantor badan pertanahan?
3. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta Kuasa Jual di kabupaten Langkat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam rangka dilakukannya penelitian terhadap ketiga permasalahan dalam proposal tesis ini adalah:

1. Untuk mengkaji peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pengikatan jual-beli juga harus diikuti dengan akta jual-beli.
2. Untuk mengkaji fungsi akta kuasa jual-beli dalam akta pengikatan jual-beli untuk pendaftaran peralihan hak di kantor badan pertanahan.

3. Untuk menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta kuasa jual di kabupaten Langkat.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian dalam proposal tesis ini memberikan sejumlah manfaat yang berguna baik secara teoritis maupun secara praktis antara lain:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan tambahan literatur ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut tentang peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta kuasa jual.
2. Secara praktis diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, baik itu akademisi terkhusus kepada masyarakat terkait dengan proses peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta kuasa jual.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian suatu penelitian dalam proses pembuatan suatu karya ilmiah berbentuk tesis merupakan salah satu bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari kesempurnaannya sehingga sebelumnya perlu dipastikan pernah tidaknya penelitian mengenai judul tesis ini dilakukan pihak lain. Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahan berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bahwa judul **“Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pengikatan Jual-beli Yang Diikuti Dengan Akta Menjual (Study Kasus Di Kabupaten**

Langkat)” sejauh ini belum pernah dilakukan walaupun ada beberapa karya ilmiah yang membahas tentang tema sama, yang dirujuk sumbernya seperti penelitian yang dilakukan oleh:

1. Lubnah Aljufri dengan judul Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual-beli (Analisi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/Pn.Dpk). Substansi dari tesis ini adalah bahwa perjanjian pengikatan jual-beli mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris dan dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang menyebabkan akta tersebut menjadi akta otentik. Penelitian tesis ini berasal dari Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
2. I Gusti Agung Tirta Sari Dewi dengan judul Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-beli Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Obyek Transaksi. Substansi dari penelitian tesis ini adalah bahwa hukum memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanah yang memiliki etikad baik. Perjanjian yang dibuat para pihak beretikad baik, memiliki kekuatan hukum mengikat, berlaku seperti undang-undang bagi yang membuatnya. Isi Perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa yang ditimbulkan akibat pelanggaran isi perjanjian tersebut diselesaikan dengan prosedur perdata berupa gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanah dijadikan pedoman bagi Majelis hakim dalam menjatuhkan Putusan. Penelitian tesis ini berasal dari Program Magister Program Studi Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Udayana tahun 2016.

3. Fitri Susanti dengan judul Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur. Substansi dari isi tesis adalah bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notarial yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual-beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan. Tesis ini berasal dari Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Buang Affandi dengan judul tesis Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli Tanah Di Jakarta Selatan. Substansi dari tesis ini adalah bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual-beli adalah: a. harga jual-beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, b. dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual-beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c. obyek jual-beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, d. para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, e. perjanjian pengikatan jual-beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual-beli tanah tersebut adalah: a. para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu

sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan. Tesis ini berasal dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini, sehingga penelitian ini asli sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu, jujur, rasional dan objektif serta terbuka. Hal tersebut merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah, sehingga penelitian ini dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya secara ilmiah.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atas proses tertentu terjadi,¹⁰ dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak-benarannya.¹¹

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatukasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.¹²Kerangka teori umumnya berisi prinsip-prinsip yang mempengaruhi dalam pembahasan. Prinsip-prinsip teori itu berguna untuk membantu gambaran dan langkah kerja. Kerangka teori akan

¹⁰M. Hisyam. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*. Jakarta: FE-UI, halaman 203.

¹¹*Ibid.*

¹²M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju, halaman 80.

membantu penulis dalam membahas permasalahan, dan akan menggambarkan interior sebuah penulisan.¹³

Suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu.¹⁴ Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.¹⁵ Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.¹⁶ Oleh karenanya teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian tesis ini digunakan teori perlindungan hukum.

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antaranggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh

¹³Zaenal Arifin. 2010. *Dasar-Dasar Penulisan Karya Ilmiah*. Jakarta: Grasindo, halaman 56.

¹⁴Burhan Ashshofa. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Cetakan Kedua, halaman 23.

¹⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers. Edisi 1. Cet. Ke-14, halaman 7.

¹⁶Lexy J. Moleong. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, halaman 35.

dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁷

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁸

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan

¹⁷Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, halaman 39.

¹⁸*Ibid.*, halaman 57.

atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri.¹⁹ Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan suatu keteraturan yang diterima secara umum sebagai suatu kepastian minimal yang diperlukan, supaya kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarki. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu sebab bagi keadaan damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum maka tujuan yang utama adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Perlindungan hukum memerlukan sesuatu yang mampu mengakibatkan bahwa keadaan masyarakat secara umum adalah tertib, dan bukan sebaliknya. Tata tertib hukum sebenarnya merupakan kepentingan objektif dan sebenarnya dari semua pihak dalam

¹⁹Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju, halaman 21.

masyarakat. Artinya jika dibiarkan, keadaan umum masyarakat itu bisa saja menjadi tidak tertib.²⁰

2. Kerangka konsep

Peralihan hak²¹ karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.²²

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat darisegi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberiandengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.²³

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan

²⁰Budiono Kusumohamidjojo. 1999. *Ketertiban yang Adil*. Jakarta: Grasindo, halaman 121.

²¹Hak adalah sesuatu yang benar; kepunyaan, milik; kewenangan; kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lain; kekuasaan yang benar untuk menuntut sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu. Lihat Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Cet. Ke-6. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 154.

²²K. Wantjik Saleh. 1973. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 19.

²³Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas tentang Jual-beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 51.

peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.²⁴

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat "*zakelijk*", sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain, termasuk didalamnya hak atas tanah.²⁵

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satu cara yang sangat sering terjadi didalam peralihan hak atas tanah adalah dengan menggunakan cara jual-beli. Mengenai persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

(1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."²⁶

Dengan adanya pengaturan-pengaturan yang sebagaimana telah ada dan diatur didalam undang-undang maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan

²⁴R. Susanto. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1. Jakarta: PradnyaParamita, halaman 26.

²⁵*Ibid.*

²⁶Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1.

hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah dimata hukum. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁷ Menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwakata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal daribahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.²⁸

Pengertian perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual-beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual-beli. Pengikatan jual-beli merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dalam KUHPerdara tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual-beli. Oleh karena itu pengikatan jual-beli dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dari masyarakat. Pada prinsipnya setiap subjek hukum dapat membuat suatu perjanjian

²⁷Sudikno Mertokusumo. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi Keempat. Yogyakarta: Liberty, halaman 121.

²⁸R.Subekti dan Tjitrosoedibio. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, halaman 5.

sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

R. Subekti, mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁹

Definisi yang hampir serupa tentang perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio, yaitu: Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.³⁰

Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua

²⁹R. Subekti. 1989. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, Jakarta, halaman 1.

³⁰J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 5.

belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Setiawan memberikan definisi tersebut³¹:

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Jual-beli menurut Pasal 1457 B.W adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³²

Pasal 1457 KUHPerdata menentukan bahwa “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”. Berdasarkan padarumusan yang diberikan tersebut dapat dikatakan bahwa jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang

³¹R. Setiawan. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, halaman 49.

³²R. Subekti, *Loc. Cit.*

melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Jual-beli senantiasa terdapat dua sisi Hukum Perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual-beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual-beli merupakan suatu bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Apa yang dimaksud jual-beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual-beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat. Adapun mengenai syarat jual-beli tanah di Indonesia termasuk di daerah Bali ada dua yaitu syarat materiil dan syarat formil.³³

Menurut Herliene Budiono perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁴ Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

³³Adrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke-3, halaman 73.

³⁴Herliene Budiono, "Pengikat Jual-beli dan Kuasa Mutlak". Artikel dalam *Majalah Renvoi* Edisi Tahun 1 Nomor 10, Bulan Maret 2004, halaman 57.

Perjanjian pengikatan jual-beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terlambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual-beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang, seperti untuk membuat akta jual-beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual-beli harus telah lunas, baru akta jual-beli dapat dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

Akta jual-beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual-beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual-beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual-beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

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

disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Kuasa³⁵ adalah daya, kekuatan atau wenang. Dalam KUHPerdara tidak ada satu pasal pun yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa, yang ada hanyalah pengertian dari pemberian kuasa.³⁶ Pemberian kuasa adalah suatu perwakilan dan/atau mewakili pemberi kuasa kepada penerima kuasa dengan kata lain yakni suatu pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa untuk melakukan suatu urusan.

Arti kata menjual berkaitan dengan perbuatan memberikan sesuatu dengan mendapat ganti rugi. Oleh karena itu, pengertian kuasa untuk menjual dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa (*lasgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*, *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tetapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.³⁷

³⁵Kuasa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mempunyai arti: 1) kemampuan atau kesanggupan (untuk berbuat sesuatu); 2) wewenang atas sesuatu atau untuk menentukan (memerintah, mewakili, mengurus) sesuatu; 3) pengaruh; 4) mampu, sanggup; 5) orang yang disertai wewenang. Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Ke-4, Cet. Ke-1, halaman 745.

³⁶Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, halaman 1.

³⁷Herlien Budiono, 2006, artikel "Perwakilan, Kuasa Dan Pemberian Kuasa", *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, halaman 68.

Sehubungan dengan jual-beli tanah, maka jenis kuasa yang sering dijumpai dan/atau dibuat oleh pihak Notaris adalah berupa Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada kuasa umum yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara diluar negeri).Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual tersebut.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap asas-asas hukum. Bentuk-bentuk penelitian hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi: inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum in concreto, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum.³⁸

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian doktrinal, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan

³⁸Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Cetakan Keempat. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 4.

perundang-undangan (*law in books*).³⁹ Sedangkan penelitian ini mengarah pada penelitian terhadap sinkronisasi hukum.

Penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain karena penelitian yang diteliti berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lain serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik.⁴⁰

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴¹

Menurut Sumadi Suryabrata, penelitian deskriptif adalah penelitian yang bernaksud untuk membuat pencandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian. Penelitian deskriptif adalah akumulasi data dasar dalam cara cara deskripsi semata-mata tidak perlu mencari atau menerangkan saling hubungan, mentest hipotesis, membuat ramalan, atau mendapatkan makna dari implikasi.⁴²

3. Jenis data

³⁹Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 118.

⁴⁰Ediwarman. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*. Medan, halaman 96.

⁴¹Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, halaman 10.

⁴²Sumadi Suryabrata. 2006. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 76.

Dalam hubungannya dengan proses pengumpulan data dan jika dilihat dari jenisnya, data dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari langsung dari objek yang diteliti, sedangkan data sekunder merupakan data dalam bentuk jadi, seperti data dokumen dan publikasi.⁴³Jenis data dalam penelitian ini berupa data sekunder yaitu dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*) atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Literatur diperoleh melalui membaca referensi, melihat, mendengar seminar, pertemuan-pertemuan ilmiah, serta mendownload melalui internet. Data yang diperoleh kemudian dipilah-pilah guna memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini, yang didapat dari⁴⁴:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim,⁴⁵ dalam penelitian ini adalah: Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Penjelasan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan

⁴³Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 57.

⁴⁴Bambang Sunggono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada halaman 113.

⁴⁵Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Cet. Ke- 4, halaman 141. Lihat juga Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Cet. Ke-3 halaman 47.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁴⁶
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya bibliografi dan indeks kumulatif.⁴⁷ Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang pada dasarnya mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, misalnya abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum, dan seterusnya.⁴⁸

4. Lokasi penelitian

Lazimnya lokasi penelitian dilaksanakan di perpustakaan, di masyarakat dan lembaga atau instansi (pemerintah ataupun non-pemerintah). Sehubungan jenis data dalam penelitian ini hanya difokuskan pada data sekunder, maka lokasi penelitian yang dipilih adalah perpustakaan pada Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perpustakaan Pascasarjana Universitas Sumatera Utara,

⁴⁶*Ibid.*

⁴⁷P. Joko Subagyo. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, halaman 90.

⁴⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, halaman 33.

sedangkan data pendukung berupa wawancara dengan beberapa notaris di kabupaten Langkat.

5. Analisis data

Untuk menganalisis data yang terhimpun dari penelusuran kepustakaan, maka penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif ini pada dasarnya merupakan pemaparan tentang teori-teori yang telah ada, sehingga teori-teori tersebut dapat ditarik beberapa hal yang dapat dijadikan konklusi dalam penelitian ini. Jenis analisis data kualitatif yaitu menganalisis data berdasarkan kualitasnya (tingkat keterkaitannya) bukan didasarkan pada kuantitasnya.

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI HARUS DIKUTI DENGAN AKTA JUAL-BELI

A. Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Undang-Undang

Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Sehingga tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah.

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia sebagaimana yang diamahkan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang

pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hakulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual-beli. Jual-beli bukanlah hal yang baru di masyarakat Indonesia, karena praktik jual-beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual-beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan.

Perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.⁴⁹ Jual-beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.

Dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang

⁴⁹R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 2.

berkaitan dengan tanah. Misalnya dalam suatu transaksi jual-beli tanah, oleh kalangan masyarakat awam, dimana jual-beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan alat bukti selembat kuitansi biasa saja. Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang, akan tetapi bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan akan menolaknya, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah.

Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang terkenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.⁵⁰

Pendaftaran tanah sebagai pembuktian mengenai hak kepemilikan akan suatu bidang tanah perlu dilakukan, sehingga jelas siapa pihak yang mempunyai hak penguasaan dan pemilikan akan bidang tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah perlu dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum, sehingga untuk itu perlu dibuatkan akta peralihan hak guna memenuhi persyaratan pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam

⁵⁰C.S.T. Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 321.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah dimana tanah tersebut akan dialihkan haknya.

Sebagaimana peraturan mengenai suatu peralihan hak, maka perlu diperhatikan tentang syarat-syarat pembuatan akta peralihan hak tersebut, yakni dipenuhinya syarat-syarat mengenai peralihan hak. Syarat dimaksud bisa mengenai subjek jual-beli ataupun objek jual-belinya. Namun seandainya syarat-syarat tersebut belum terpenuhi maka penandatanganan akta jual-beli belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hingga terpenuhinya semua syarat kelengkapan.

Keadaan ini tentu dirasa kurang menguntungkan bagi para pihak yang mengajukan proses peralihan, karena pihak penjual harus menunda penjualan tanahnya sehingga tertunda pula keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan tersebut. Disamping itu, pihak pembeli juga merasakan hal yang sama dengan tertundanya keinginan untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak. Namun perjanjian pengikatan jual-beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta

keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh padapihak.

1. Pengertian perjanjian

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

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵¹ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵² Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵³

Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: "Suatu persetujuan adalah

⁵¹Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: CV. Mandar Maju, halaman 4.

⁵²Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, Cet. ke-7, halaman 1.

⁵³Salim HS. 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 161.

suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.⁵⁴

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwasuatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

Menurut beberapa para ahli hukum pengertian perjanjian atau *verbintenens* adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁵⁵

2. Unsur-unsur perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah:

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada Persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak di capai;
- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

⁵⁴Beberapa ahli mengatakan bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata dianggap kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum, perwalian sukarela, padahal yang dimaksud disini adalah perbuatan melawan hukum. R. Setiawan. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, halaman 49.

⁵⁵Subekti, *Op. Cit.*, halaman 6.

3. Asas-asas perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal tiga asas penting, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda.

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁵⁶

Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

b. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan

⁵⁶*ibid.*, halaman 15.

persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁵⁷

Sedangkan Abdulkadir Muhammad berpendapat, kebebasan berkontrak dibatasi dalam:

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁵⁸

c. Asas Pacta Sunt Servada

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

4. Syarat-syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang berbunyi: “Untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Mariam Darus mendeskripsikan sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wils verklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Dengan adanya

⁵⁷Salim HS, *Op.Cit.*, halaman 158.

⁵⁸Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti,, halaman 84.

penawaran dan penerimaan yang saling berhubungan itu terjadilah perjanjian. Penawaran dan penerimaan ini dapat terjadi dengan tegas atau diam-diam.⁵⁹

Adanya kata sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula dengan pihak lain.

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian. Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa pihak-pihak yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan. Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.⁶⁰

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

⁵⁹Mariam Darus Badruzaman. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, Cet. ke-2, halaman 24.

⁶⁰Samuel M.P. Hutabarat. 2010. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, halaman 36.

Menurut KUHPerdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdata yang berbunyi, "setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap."

Orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu antara lain:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut KUHPerdata dewasa itu adalah telah genap berumur 18 tahun atau sudah kawin.

2. Mereka yang ditaruh dalam pengampuan

Mereka yang ditaruh dalam pengampuan menurut Pasal 1331 KUHPerdata adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang dapat menggunakan pikirannya. Selain itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemborosan dapat juga ditaruh dibawah pengampuan.

3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 KUHPerdata, perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis

dari suaminya. Sedangkan Pasal 109 KUHPerdara merupakan pengecualian dari Pasal 108 KUHPerdara, yaitu bahwa isteri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.⁶¹

c. Suatu hal tertentu.

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu atau harus ada obyek yang diperjanjikan. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak jelas maka perjanjinya adalah tidak sah, dan obyek tersebut dapat berupa benda-benda yang ada sekarang atau nanti akan ada, dan juga merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

⁶¹Semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) diterangkan bahwa kedudukan suami dan isteri adalah sama/seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Ketentuan lain terkait dengan suatu hal tertentu, Undang-undang juga menyinggung mengenai sesuatu yang tidak mungkin untuk dijadikan obyek perjanjian. Karena yang dijadikan obyek harus benar-benar mungkin dan dapat dilaksanakan, apabila prestasinya merupakan sesuatu yang secara obyektif atau mutlak atau tidak mungkin dapat dilaksanakan, perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan untuk mengikat karena tidak ada kewajiban bagi debitur untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin dikerjakannya.

d. suatu sebab yang halal.

Dalam suatu perjanjian, oleh Undang-Undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Maksud dari sebab yang halal disini yaitu bahwa isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma-norma, kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Pasal 1336 KUHPerdara menegaskan jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sebab yang halal ataupun sebab lain daripada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah. Pasal 1337 KUHPerdara dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan dengan ketertiban umum.

Syarat-syarat perjanjian tersebut dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan kedalam:

1. Dua syarat pokok (syarat pertama dan kedua) yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (syarat subyektif), dan;
2. Dua syarat pokok (syarat ketiga dan keempat) lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (syarat obyektif).

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian, artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak terpenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

Pengikatan jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual-beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual-beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Perjanjian pengikatan jual-beli tanah, sering ditemukan dalam praktik sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual-beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu

akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Pengertian Tentang Jual-beli Tanah

Perjanjian pengikatan jual-beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual-beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.⁶²

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

⁶²Fitri Susanti, "Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur." *Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. 2008, halaman 49.

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

Pengertian Perjanjian pengikatan jual-beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual-beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual-beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan pengikatan jual-beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶³ Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁶⁴

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

1. Jual-beli tanah sebelum UUPA

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk

⁶³R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman 75.

⁶⁴Herlien Budiono, "Pengikat Jual-beli Dan Kuasa Mutlak", dalam *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, halaman 57.

mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.⁶⁵

Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai “permukaan bumi”, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula “tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air” (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4)). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.⁶⁶

Selanjutnya mengenai pengertian jual-beli tanah menurut Harun Al Rashid, pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.⁶⁷ Achmad Chulaimi berpendapat bahwa pengertian jual-beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu:

1. Pengertian sebelum UUPA
2. Pengertian setelah berlakunya UUPA.⁶⁸

Sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan Indonesia, yaitu hukum Adat dan hukum Barat. Sehingga

⁶⁵Iman Sudiyat. 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Jakarta: BPHN, halaman 1.

⁶⁶Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta, PT. Dina Aksara, halaman 8.

⁶⁷Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas tentang Jual-beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta, Ghalia Indonesia, halaman 50.

⁶⁸Achmad Chulaimi. 1986. *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*. Semarang: FH-UNDIP, halaman 87-89.

terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah Barat (tanah Eropah).⁶⁹

Dalam pengertian hukum adat “jual-beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual-beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual-beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).⁷⁰

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat sebagaimana dikutip oleh bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, tukarmanukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual-beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual-

⁶⁹A.P. Parlindungan. 1973. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni, halaman 40.

⁷⁰K. Wantjik Saleh. 1973. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 30.

beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.⁷¹

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdata. Menurut sistem KUHPerdata jual-beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual-beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.⁷²

Perjanjian jual-beli yang dianut KUHPerdata tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*").⁷³

Pengertian jual-beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual-beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkah dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.⁷⁴

⁷¹Buang Affandi, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli Tanah Di Jakarta Selatan." *Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. 2008, halaman 9.

⁷²Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, halaman 86.

⁷³R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman 11.

⁷⁴Wiryono Prodjodikoro. 1974. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, halaman 13.

2. Jual-beli tanah sesudah UUPA

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual-beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual-beli tersebut.⁷⁵ Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual-beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.⁷⁶ Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual-beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat.

Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan:

“Bilamana kita perhatikan jual-beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual-beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual-beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih

⁷⁵Achmad Chulaemi, *Op. cit.*, halaman 89.

⁷⁶Boedi Harsono. 1972. UUPA, *Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I. Jakarta: Djambatan, halaman 20.

mirip kepada jual-beli eigendom dari jual-beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.⁷⁷

Pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat. Pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama.⁷⁸ Pada saat itu jual-beli tersebut menurut hukum telah selesai. Apabila terdapat sisa harga yang belum dibayar, maka dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian hutang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual-beli tanah tersebut dilakukan. Apabila kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual-beli dan dengan demikian diserahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian hutang-piutang.⁷⁹

Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi jual-beli. Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli di hadapan kepala desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sedangkan sifat terang berarti jual-beli tersebut dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Sejak

⁷⁷Saleh Adiwinata. 1976. *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, halaman 52.

⁷⁸Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 76.

⁷⁹Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 16.

berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual-beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli di hadapan PPAT, maka telah dipenuhi syarat terang.⁸⁰

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat disimpulkan bahwa persetujuan jual-beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adatkonstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.⁸¹

Dalam jual-beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktik adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual-beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual-beli hak atas tanah, karena obyek jual-belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁸²

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian jual-beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada

⁸⁰Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, halaman 76.

⁸¹Achmad Chulaimi, *Op. Cit.*, halaman 91.

⁸²Effendi Peranginangin, 1989. *Praktik Hukum Agraria*. Jakarta: Esa Study Club, halaman 9.

juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (erfpacht, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak *persoonlijk* (pribadi).⁸³

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan :

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.”

Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.

⁸³Hartono Soerjopratikno. 1982. *Aneka Perjanjian Jual-beli*. Yogyakarta: Seksi Notariat FH UGM, halaman 45.

2. Memungut hasil.⁸⁴

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat “*zakelijk*”. Sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.⁸⁵

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.⁸⁶

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.⁸⁷

C. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli Harus Diikuti Dengan Akta Jual-beli

Dasar hukum peralihan hak atas tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa

⁸⁴R. Susanto. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 26.

⁸⁵Sudargo Gautama. 1973. *Tafsiran UUPA*. Bandung: Alumni, halaman 124.

⁸⁶Harun Al Rashid, *Op. cit*, halaman 51.

⁸⁷K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, halaman 19.

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah suatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang kepada orang lain adalah terjadi karena perbuatan hukum yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut seperti Jual-beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan pemasukan dalam perusahaan.

Jual-beli tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual-beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh Peraturan Pemerintah harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa. Dalam jual-beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alas an-

alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual-beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana diketahui untuk terjadinya jual-beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harganya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak tersebut. Guna mengatasi hal itu maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual-beli. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlakusebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanyadan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwamasyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Namun dalam praktik sebelum dilakukannya jual-beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual-beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual-beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual-beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁸⁸

Akta pengikatan jual-beli tanah dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual-beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual-beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁸⁹

Pengikatan Jual-beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaries. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual-

⁸⁸Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 12.

⁸⁹Setiawan Rahmat. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin, halaman 5.

belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual-beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual-beli tanah. Jadi pengikatan jual-beli berbeda dengan perbuatan hukum jual-beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual-beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual-beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual-beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹⁰

Oleh karena perjanjian pengikatan jual-beli ini merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji yang mengandung ketentuan-ketentuan mana kala syarat-syarat untuk jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual-beli telah dipenuhi dapat datang lagi untuk melaksanakan jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual-beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual-beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Persyaratannya yang timbul dari undang-undang misalnya jual-beli harus telah lunas baru Akta Jual-beli (AJB) dapat ditandatangani.⁹¹

⁹⁰Ramdan, Harijanto. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu, halaman 36.

⁹¹Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli", melalui www.karyailmiah.narotama.ac.id. Diakses tanggal 17 November 2017.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual-beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual-beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.⁹²

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual-belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual-belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual-beli maka para pihak sepakat bahwa jual-beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual-beli. Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual-beli (PJB).⁹³

Isi dari perjanjian pengikatan jual-beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak

⁹²Rusdianto, Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah, Mitra Ilmu*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 41.

⁹³Setyawan. 1987. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta, halaman 36.

pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual-beli dan akta jual-beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual-beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual-beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹⁴

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB), isinya memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual-beli yang sebenarnya. Sebuah akta PJB juga memuat pernyataan terhadap harga tanah dan/atau bangunannya telah dibayar lunas (terjadi pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah. Secara yuridis hal itu berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya. Konsekuensinya, akta PJB akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Dalam kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan. Selanjutnya dengan kuasa menjual, pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiriguna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.⁹⁵

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual-beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi

⁹⁴Jaya Gunawan. 2010. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*. Bandung: Citra Ilmu, halaman 10.

⁹⁵Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli", melalui www.karyailmiah.narotama.ac.id. Diakses tanggal 17 November 2017.

apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual-beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁹⁶

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual-beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual-beli atas tanah tersebut.⁹⁷

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dimintakan pembuatan akta jual-beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual-beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual-beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual-beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual-beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual-beli tersebut salah satunya adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau

⁹⁶Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press, halaman 20.

⁹⁷Darwanto Gadiman. 2008. *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu, halaman 9.

seluruhnya dari harga jual-beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi.⁹⁸

Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual-beli adalah karena jual-beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual-beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak.

Dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual-beli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual-beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli yang berfungsi sebagai Perikatan bersyarat yang bentuknya bebas.⁹⁹

Menurut Sudikno Mertokusomo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa Konkrit yang masih

⁹⁸Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktik*. Jakarta: Citra Media Ilmu, halaman 15.

⁹⁹*Ibid.*, halaman 6.

harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.¹⁰⁰

Dengan demikian penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yaitu Pengikatan Jual-beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :”Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.¹⁰¹

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

¹⁰⁰T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, melalui [www....?](#)

¹⁰¹M. Yahya Harahap. 1996. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, halaman 12.

Jadi sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

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

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual-beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual-beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual-beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual-beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.”¹⁰²

Menurut Pieter E, Latumenten sebagaimana dikutip oleh T. Baswedan bahwa dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan

¹⁰²*Ibid.*, halaman 50.

dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.¹⁰³

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tanganyang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelahdibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani aktatersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tandatangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkatBupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak barukemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umumyang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual-beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggung dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual-

¹⁰³T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", melalui [www....?](#)

beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual-beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaries maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.¹⁰⁴

Pengikatan jual-beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual-beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual-beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual-beli atau menandatangani sendiri akta jual-beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰⁵

¹⁰⁴Ferdiyanto Syahrul. 2006. *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Sumber Ilmu, halaman 11.

¹⁰⁵A. Kohar. 1983. *Notaris Dalam Praktik Hukum*. Bandung: Alumni, halaman 47.

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (*last giving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan.”

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual-beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual-beli tersebut pada saat melakukan jual-beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

BAB III

FUNGSI AKTA KUASA JUAL-BELI DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI UNTUK PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN

A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan

Dalam masyarakat jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual-beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual-beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual-beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual-beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,¹⁰⁶ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual-beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu jugadilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual-beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹⁰⁷ Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa

¹⁰⁶R.Subekti. 1988. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, halaman 29.

¹⁰⁷R.Subekti, R Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, halaman 366.

perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual-beli dalam masyarakat dengan objek jual-beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.¹⁰⁸

Menurut Saleh Adiwinata, ketentuan ketentuan tentang jual-beli tanah serta keharusannya untuk membuat akta jual-beli tanah tersebut dihadapan PPAT merupakan ketentuan yang memaksa (*dwigende recht*), karena pada jual-beli dan transaksi-transaksi lainnya terkait dengan tugas pengawasan terhadap transaksi-transaksi tersebut oleh Pemerintah. Selanjutnya dinyatakan, bahwa sekalipun dapat dianggap hak atas tanah sudah beralih, namun peralihan itu belum berlaku bagi pihak ketiga. Meskipun si pembeli sudah mempunyai akta PPAT, tidak boleh menjual kembali hak tanah tersebut kepada pihak ketiga, selama belum dibalik nama di Kantor Pertanahan.¹⁰⁹

Selanjutnya simak pendapat Saleh Adiwinata, sebagai berikut:

¹⁰⁸Fitri Susanti, *Op. Cit.*, halaman 3.

¹⁰⁹Saleh Adiwinata, *Op. Cit.*, halaman 29-42.

“Bilakah terjadinya peralihan hak pada jual-beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria? Sebagaimana dikatakan di atas, soal saat peralihan hak pada jual-beli tanah dalam hukum adat sebelum berlakunya Undang-undang tersebut, tidak terjadi persoalan yaitu berkat adanya prinsip ‘*gelijke oversteken*’, maka serentak tanah itu beralih pada waktu akta jual-belinya ditandatangani dihadapan Kepala Desa. Pada jual-beli tanah menurut UUPA, hal ini dapat menjadi persoalan. Tidak mungkin kiranya bilamana kita anggap hak itu pindah kepada si pembeli pada waktu akta yang dibuat dihadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, sebab peralihan hak miliknya itu masih harus disetujui dulu oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya...”¹¹⁰

Hukum Pertanahan adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitannya dengan permasalahan ini, lebih khusus hukum pertanahan yang dimaksudkan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian dengan obyek hak atas tanah. Dari hasil inventarisasi dan penelusuran terhadap hukum pertanahan, tidak ditemukan adanya satu pun norma hukum yang mengatur tentang sahnyanya jual-beli hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual-beli harus dilakukan di hadapan PPAT, tetapi apa saja syarat-syarat jual-beli, terjadinya jual-beli, saat beralihnya hak atas tanah, dan lain-lain belum diatur secara tegas dalam hukum pertanahan. Hal ini berbeda dengan KUH Perdata yang telah mengatur hal-hal berkaitan dengan pelaksanaan suatu jual-beli.

Di sisi lain, KUH Perdata tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pengaturan jual-beli hak atas tanah. Dengan dicabutnya Buku II KUH Perdata hal-hal berkaitan bumi, air dan ruang angkasa, maka menurut Sri Soedewi

¹¹⁰*Ibid.*

Masjchoen Sofwan, pasal-pasal yang merupakan ataupun bertalian dengan pasal-pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan di luar buku II, yaitu dalam Buku III, Buku IV KUH Perdata juga dianggap tidak berlaku lagi,...”¹¹¹Juga pasal-pasal tentang sewa menyewa, jual-beli tanah dan lain-lain, karena bertalian dengan tanah yang sudah diatur khusus dalam UUPA maka pasal-pasal tersebut tak berlaku lagi.¹¹²

Terhadap pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tersebut dianalisis, sebagai berikut: *Pertama*, sesungguhnya UUPA belum mengatur tentang sewa-menyewa, jual-beli tanah dan lain-lain yang bertalian dengan tanah. Demikian pula peraturan perundang-undangan di bawah UUPA, belum ada satupun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat, terjadinya dan batalnya serta hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. *Kedua*, terhadap PPJB-HAT yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sepanjang dilakukan dengan benar, maka dasar-dasar teoritik sesungguhnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensi hukum adat itu sendiri juga diakui secara tegas oleh Pasal 5 UUPA sebagai dasar berlakunya hukum agraria.

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur tentang hal-hal mendasar mengenai agraria, termasuk pertanahan di dalamnya, hanya menentukan bahwa hukum yang berlaku bagi agraria adalah hukum adat. Artinya, bahwa pengaturan tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat.

¹¹¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1975. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, halaman 7.

¹¹²*Ibid.*

Salah satu hukum pertanahan yang berlaku saat ini ialah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59, TLNRI Nomor 3696), selanjutnya disebut PPAT. Pasal 2 dan 3 Peraturan Jabatan PPAT pada intinya menyatakan, bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah: a) jual-beli; b) tukar menukar; c) hibah; d) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); e) pembagian hak bersama; f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g) pemberian Hak Tanggungan; h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Mencermati dua ayat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dianalisis sebagai berikut:

1. Pasal 37 ayat (1) sesungguhnya tidak menentukan sah dan saat terjadinya jual-beli hak atas tanah, syarat-syarat jual-beli hak atas tanah, dan saat peralihan hak atas tanah. Pasal ini hanya mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Namun demikian, karena Pendaftaran hak atas menentukan saat terjadinya peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak atas hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah Menurut hukum adat yang berprinsip bahwa saat peralihan hak atas tanah terjadi seketika secara tunai, riil, dan terang, yaitu seketika diserahkan kepemilikan hak atas tanahnya dan dibayarnya harga, sedangkan prinsip hukum 'terang' mengandung makna wajib dilakukan di hadapan PPAT.

2. Pasal 37 ayat (2) memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau dalam bentuk lain pun menurut ketentuan Pasal ini merupakan hal yang khusus karena keadaan tidak terdapatnya PPAT di daerah tertentu yang merupakan daerah terpencil. Hal ini tidak boleh ditafsirkan secara luas (penafsiran *ekstensif*), sehingga seakan-akan peralihan hak atas tanah dapat atau boleh dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.
3. Mengenai tujuan diakuinya sebagai sesuatu yang sah jual-beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT atau tidak dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT, penjelasan Pasal 37 ayat (2) dengan jelas telah menentukan, yaitu untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Namun demikian, ketentuan Pasal 37 ayat (2) tidak dapat dibaca terpisah dengan ayat (1) nya. Mengenai frasa yang menyatakan 'Dalam hal tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri', hal ini harus diberi makna bahwa Menteri akan menentukan Kantor Pertanahan mana saja yang dapat melakukan pendaftaran tanah terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Dengan demikian, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa peralihan hak atas dapat didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah atau bukti lain yang bukan akta PPAT.

Kedudukan PPJB-HAT hak atas tanah yang dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Jabatan Notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif. Para pihak dalam PPJB-HAT harus dipandang sebagai para subyek yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, dan belum melakukan jual-beli hak atas tanah. Dengan kata lain, jual-beli hak atas tanah belum terjadi.

Keberadaan Pasal 5 UUPA haruslah dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 18B ayat (2) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Perubahan Kedua) yang menyatakan bahwa: "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang." Pengertian hak-hak tradisional dalam Pasal ini adalah pengertian tentang hukum tradisional, yaitu hukum Adat. Pengakuan atas eksistensi hukum Adat dalam Tata Hukum Nasional memerlukan proses untuk menjadi positif, dalam hal ini Pasal 5 UUPA, haruslah melalui pengaturannya dalam undang-undang. Hal demikian semula merupakan konsep Pasal 15 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* pada zaman Hindia Belanda. Berdasarkan alur pikir demikian itu, maka hukum pertanahan yang dibangun berdasarkan hukum Adat harus dalam bentuk hukum positif berupa peraturan perundang-undangan.

1. Fungsi pengikatan perjanjian jual-beli

Kedudukan pengikatan perjanjian jual-beli sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual-beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang

akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual-beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herliene Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.¹¹³ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual-beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUH Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian jual-beli biasanya menurut janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-

¹¹³Herliene Budiono, *Op. Cit.*, halaman 56-57.

syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual-beli dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 KUH Perdata, dimana berdasarkan isi perjanjian jual-beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa jual-beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan tanah nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut telah dipenuhi. Misalnya sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah berikut bangunan pada suatu perumahan disebutkan bahwa para pihak akan melaksanakan atau menandatangani Akta Jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila pihak penjual sudah melakukan pemecahan sertifikat atas unit bangunan.¹¹⁴

Dalam praktiknya banyak para pembeli lebih menyukai jual-beli hak atas tanah dengan memakai Perjanjian Pengikatan jual-beli, oleh karena itu dengan adanya perjanjian pengikatan jual-beli maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan gampang. Dengan demikian, maka pihak pembeli mendapat keuntungan berupa selisih harga jual-beli hak atas tanah

¹¹⁴Lubnah Aljufri, "Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual-beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)". Tesis. Depok: Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. 2012, halaman 43.

dengan harga pengalihan dan sekaligus dapat melakukan penghindaran atas biaya perolehan biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum dengan menghindari kewajiban atas bea perolehan atas tanah dan bangunan serta akan merugikan keuangan Negara.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang masih diikat dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

2. Alasan dibuatnya pengikatan perjanjian jual-beli

Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual-beli ini disebabkan beberapa hal, antara lain:

- a. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
- b. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama menjadi nama pihak penjual;
- c. Sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual-beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli;
- d. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap;
- e. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya;
- f. Bangunan rumah belum selesai dibangun di atas tanah dan belum siap untuk dihuni;
- g. Pajak Penjualan (PPH) dan Pajak Pembelian (BPHTB) belum dapat dilakukan/diselesaikan oleh para pihak.¹¹⁵

Dengan adanya sebab tersebut, maka pada dasarnya belum dapat dilakukan pembuatan Akta Jual-beli (AJB) menurut Hukum Tanah Nasional, karena perjanjian jual-beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata.

¹¹⁵*Ibid.*, halaman 44.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa persyaratan pembuatan AJB yaitu penyerahan sertifikat tanah asli yang akan digunakan untuk pengecekan atas keabsahannya. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat Akta Jual-beli apabila penjual tidak menyerahkan.

Alasan lainnya adalah apabila bangunan rumah belum selesai dibangun, maka sertifikat atas tanah tersebut tidak akan dikeluarkan. Oleh karena sertifikat belum ada, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk membuat Akta Jual-beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga tidak dibenarkan bila mengizinkan pihak penjual dan pihak pembeli untuk menandatangani Akta Jual-beli jika Pajak Perolehan Hak yang merupakan kewajiban pihak penjual dan bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban pihak pembeli belum disetorkan ke Kas Negara dan Kas Daerah.

Dengan adanya alasan-alasan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak untuk membuat Akta Jual-beli, sebab tidak/belum memenuhi persyaratan pembuatan akta. Namun karena ada kepentingan-kepentingan tertentu maka untuk mengikat dan melindungi kepentingan kedua belah pihak maka mereka sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual-beli, dan Perjanjian Pengikatan Jual-beli itu sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik/Notariil yang disebut dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli, karena merupakan suatu alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Seperti yang dijelaskan oleh EM. Chance dalam bukunya "Principles of Mercantile Law (vol I) sebagaimana dikutip oleh Tirtaamidjaja:

"Bahwa disebut jual-beli jika obyek yang diperjualbelikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan perjanjian jual-beli adalah jika obyek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual-beli

ini akan menjadi perjanjian jual-beli jika syarat-syarat perjanjian jual-beli telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.”¹¹⁶

3. Bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual-beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual-beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹¹⁷

Isi dari perjanjian pengikatan jual-beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual-belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual-beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual-beli dan akta jual-beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual-beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga

24. ¹¹⁶Tirtaamidjaja. 1970. *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*. Jakarta: Djambatan, halaman

¹¹⁷Herliene Budiono, *Op. Cit.*, halaman 57.

akta jual-beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual-beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual-beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual-beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

B. Fungsi Akta Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual-beli Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Di Kantor Badan Pertanahan

Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Sehingga tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah.

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia sebagaimana yang diamahkan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹¹⁸

¹¹⁸R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, halaman 2.

Jual beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundangundangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.

Dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah. Misalnya dalam suatu transaksi jual beli tanah, oleh kalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan alat bukti selembat kuitansi biasa saja. Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang, akan tetapi bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan akan menolaknya, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah.

Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang terkenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Pendaftaran tanah sebagai pembuktian mengenai hak kepemilikan akan suatu bidang tanah perlu dilakukan, sehingga jelas siapa pihak yang mempunyai hak penguasaan dan pemilikan akan bidang tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah perlu dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum, sehingga untuk itu perlu dibuatkan akta peralihan hak guna memenuhi persyaratan pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah dimana tanah tersebut akan dialihkan haknya.

Sebagaimana peraturan mengenai suatu peralihan hak, maka perlu diperhatikan tentang syarat-syarat pembuatan akta peralihan hak tersebut, yakni dipenuhinya syarat-syarat mengenai peralihan hak. Syarat dimaksud bisa mengenai subjek jual beli ataupun objek jual belinya. Namun seandainya syarat-syarat tersebut belum terpenuhi maka penandatanganan akta jual beli belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hingga terpenuhinya semua syarat kelengkapan.

Keadaan ini tentu dirasa kurang menguntungkan bagi para pihak yang mengajukan proses peralihan, karena pihak penjual harus menunda penjualan tanahnya sehingga tertunda pula keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan tersebut. Disamping itu, pihak pembeli juga merasakan hal yang sama dengan tertundanya keinginan untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Sehingga untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak. Namun perjanjian pengikatan jual beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh pada pihak.

Sebagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian bantuan ataupun pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan. maka sebagaimana fungsinya, perjanjian pengikatan jual beli dapat digunakan untuk mempertegas perjanjian utamanya, serta menyelesaikan hubungan hukum terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila telah dilaksanakan seutuhnya.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi

oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan permasalahan ketika akan dibuat akta jual beli karena tidak hadirnya pihak penjual, sehingga perlu disikapi dengan pemberian suatu kuasa untuk menjual guna mempermudah diselenggarakannya proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang.

Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Akta jual beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis.

Kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai

hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum. Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sering terkendala berbagai macam hal. Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh Notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengan dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual.

Kuasa yang diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali.

Sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam instruksi tersebut menyebutkan :

1. Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
2. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
3. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada

penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

4. Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Sedangkan sebagaimana pertimbangan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak adalah karena penggunaan kuasa mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, tidak lain adalah suatu cara terselubung karena banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak. Kuasa mutlak juga sering dimanfatakan oleh pihak-pihak untuk mencari keuntungan seperti halnya ketika pemerintah akan melakukan sebuah proyek pembangunan di suatu wilayah tertentu yang

memakan biaya sampai milyaran rupiah, pihak-pihak yang mengetahui hal tersebut segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.

Sehubungan dengan jual beli tanah, maka jenis kuasa yang sering dijumpai dan/atau dibuat oleh pihak Notaris adalah berupa Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada kuasa umum yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara diluar negeri). Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual tersebut.

Pengertian kuasa untuk menjual dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

Mengenai dasar hukum pemberian kuasa pada awalnya dijumpai dalam Pasal 35 Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menjelaskan pemberian kuasa disebutkan secara tersirat dan konkritnya disebut sebagai bantuan hukum. Pengertian pemberian kuasa dapat dijumpai pada Pasal 1792 KUHPerdara yang menentukan bahwa, "pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang lain memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya

untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan". Pemberian kuasa (*lastgeving*) juga diatur dalam buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792-1819 KUHPerdata. Sementara itu, makna kuasa (*volmacht*) sendiri tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata maupun di dalam peraturan perundang-undangan lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa. Pasal 1792 KUHPerdata menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dari mewakilkan atau perwakilan (*vertegenwoordiging*).

Pemberian kuasa sebagai wakil yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*.¹¹⁹ Pada dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausul dalam suatu akta notariil. Pada perkembangan dewasa ini pemberian kuasa sangat luas akan tetapi semua itu tidak dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa menjual dalam praktek yang dituangkan dalam akta Notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli mengenai khususnya bidang hak atas tanah.

Kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah akan menimbulkan akibat hukum berupa dimungkinkannya surat keterangan yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris untuk digunakan sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) dalam perjanjian pendahuluan. Surat keterangan Notaris bersangkutan didalamnya menerangkan tentang pembayaran lunas dan menjelaskan tentang obyek dan data tanah yang dimaksud dalam perjanjian atau obyek peralihan yang diperjualbelikan. Surat ini secara formal belumlah kuat untuk mendasari kedudukan surat kuasa menjual tersebut, sebab surat

¹¹⁹Sri Gambir Melati Hatta, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung: Alumni, halaman 264.

keterangan Notaris hanya bersifat menerangkan yang berisi klausul atau kata janji-janji yang akan dilaksanakan bilamana persyaratan yang ditentukan terjadi di kemudian hari.

Secara faktual surat kuasa dan/atau surat keterangan Notaris itu terjadi karena kedua belah pihak antara penjual dan pembeli sudah saling menerima dari apa yang telah diperjanjikan. Disamping itu, para pihak telah melaksanakan isi perjanjian secara terang dan tunai yaitu pembeli memberikan sejumlah uang dan penjual menerima harga yang telah diperjanjikan meskipun secara normatif atau secara hukum hal itu belum dapat diterima dikarenakan ada akibat hukum yang timbul pada kuasa menjual yakni berupa adanya unsur-unsur subyek dan obyek yang tidak terpenuhi sehingga surat kuasa menjual dapat dibatalkan. Dengan kata lain, secara faktual adanya surat kuasa menjual telah menjadi dasar beralihnya uang dan tanah antara pembeli dengan penjual. Namun demikian, secara normatif adapun peralihan tersebut belum sah karena masih dibutuhkan prosedur dan persyaratan-persyaratan tertentu untuk sahnya peralihan hak atas tanah.

Selain itu akibat yang ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang pada akhirnya juga menghambat tujuan landreform yaitu meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemiliknyanya ternyata adalah orang yang tinggal di kota yang melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemiliknyanya masih penduduk desa

setempat. Berdasar keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak, bisa diartikan kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak.

Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain itu, pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian

pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli.

Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli.

BAB IV

AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI YANG DIKUTI DENGAN KUASA JUAL DI KABUPATEN LANGKAT

A. Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual-beli Hak atas Tanah yang Dilakukan Dihadapan Notaris

Isi dari perjanjian pengikatan jual-beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/ utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual-beli dan akta jual-beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual-beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual-beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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

melakukan jual-beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.¹²⁰

Akta perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual-beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual-beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual-beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual-beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual-beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.¹²¹ Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual pada umumnya berhubungan dengan surat-surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.¹²²

Pelaksanaan jual-beli dihadapan PPAT baru dapat dilaksanakan apabila pihak penjual telah melengkapi semua dokumen yang berhubungan dengan tanah tersebut untuk dapat dilangsungkannya perbuatan hukum jual-beli. Akta perjanjian pengikatan jual-beli dihadapan notaris dilakukan sebelum akta jual-beli disebabkan karena adanya hambatan dari pihak pembeli. Pada umumnya hambatan dari pembeli untuk terlaksanakannya akta jual-beli tanpa harus melalui

¹²⁰Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Gamma Press, halaman 20.

¹²¹Aditya Sudamanto. 2009. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*. Semarang: Pelita Ilmu, halaman 21.

¹²²Muchtar Rudianto. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press, halaman 38.

akta perjanjian pengikatan jual-beli terlebih dahulu adalah kemampuan beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk membeli secara tunai tanah tersebut. Oleh karena kemampuan/ daya beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah perjanjian pengikatan jual-beli dihadapan notaris dimana didalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut disepakati dilaksanakan pembelian tanah tersebut dengan cara mencicil/mengangsur dalam jangka waktu tertentu (mingguan, bulanan) hingga harga penjualan tanah tersebut lunas dibayar oleh pembeli. Pada saat terjadinya pelunasan pembayaran harta tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat itu dibuatlah akta jual-beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya dikantor pertanahan tempat dimana tanah itu berada. Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian pengikatan jual-beli dapat pula terjadi berhubung karena pembelian atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan angsuran/cicilan yang telah disepakati oleh para pihak baik penjual maupun pembeli.¹²³

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual-beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual-beli atas tanah tersebut.¹²⁴

¹²³Djoko Reksomulyatno. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*. Jakarta: Bina Ilmu, halaman 14.

¹²⁴Darwanto Gadiman. 2008. *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual- Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu, halaman 9.

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan notaris pada umumnya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal (uang muka), sehingga jika calon pembeli membatalkan transaksi jual-beli maka ia akan kehilangan uang muka yang telah dibayarnya tersebut. Dengan begitu perjanjian pengikatan jual-beli mengikat para pihak baik penjual maupun pembeli untuk dengan serius melakukan transaksi jual-beli tanah yang nantinya ditandai dengan penandatanganan akta jual-beli dihadapan PPAT, dimana pembeli sudah harus melunasi harga jual dari tanah tersebut dan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan penjual telah menyerahkan tanah tersebut dan membayar Pajak Penghasilan (PPH) sebelum ditantanganinya akta jual-beli dihadapan PPAT tersebut.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli antara lain:

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan *developer*, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris / PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.¹²⁵

¹²⁵Dony Hadi Rusdianto. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Mitrallmu, halaman 12.

Pada praktiknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual-beli sebagai perjanjian pendahuluan sudah sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-beli sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum ada diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Pengikatan Jual-beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual-beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang diterapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, maka tidak semua dapat memenuhinya dalam sekali waktu, maksudnya tidak semua pihak mampu untuk langsung membayar semua persyaratan tentang jual-beli hak atas tanah dalam sekali waktu seperti membayar harga jual-beli hak atas tanah yang dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual-beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SPP) dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta kewajiban lain terkait dengan pembuatan dan pengurusan Akta Jual-beli (AJB) serta perpindahan hak lainnya yaitu pendaftaran tanah (balik nama).

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur

secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

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

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

Persyaratan lainnya misalnya jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan aktanya telah dibayar secara lunas terhadap harga atas tanahnya

beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penghasilan dari penjual(SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan /BPHTB) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli.¹²⁶

Setelah semua persyaratan jual-beli hak atas tanah tersebut dilengkapi atau terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah tersebut dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Sedangkan apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual-beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual-belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual-beli (AJB), yang dengan sendirinya jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Tertundanya jual-beli hak atas tanah dengan sendirinya tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual-beli hak atas tanah. Karena dengan tertundanya jual-beli hak atas tanah tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil

¹²⁶Harijanto Ramdan. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu, halaman 38.

penjualan hak atas tanahnya tersebut. Sedangkan bagi pihak pembeli dengan tertundanya jual-beli hak atas tanah pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Pengikatan jual-beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual-beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lainlain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.”

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih

dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual-beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking* yaitu:

1. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh Notaris terhadap akta di bawah tangan yang memberikan kepastian tentang :
 - a. Tanggal penandatanganan
 - b. Kebenaran dari orang atau pihak-pihak yang menandatangani
 - c. Isi akta yang telah diketahui oleh para pihak
2. *Waarmerking*

Mengenai *Waarmerking* diatur dalam Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari Pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenal tanggalnya selainnya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut Aturan-aturan yang diadakan oleh Undang-undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta di bawah tangan dari aktaakta yang dibuat oleh Pegawai Umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang Pihak Ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan."

Waarmerking hanya memberi pembuktian kepada Pihak Ketiga mengenai kebenaran tanggal surat tapi tidak memberikan pembuktian mengenai tanda tangan para pihak dalam akta.

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam

buku khusus atau disebut juga legalisasi. Sedangkan warmerking disebut dalam UUJN adalah membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Akan tetapi untuk perjanjian pengikatan jual-beli dalam praktiknya tidak diperlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual-beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual-beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Jadi ketentuan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.¹²⁷

Berdasarkan semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaries maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

B. Akibat Hukum Pemberian Kuasa Yang Diikuti Dengan Kuasa Untuk Menjual

Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum

¹²⁷Ferdiyanto Syahrul. 2006. *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Sumber Ilmu, halaman 11.

ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamalamanya dan dalam saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.¹²⁸ Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Oleh karena perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan.

Akan tetapi ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal

¹²⁸K. Wantjik Saleh 1977. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, halaman. 15-18.

penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).

Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dipenuhi pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, sehingga pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris. Dengan kata lain berdasarkan kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli.

Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri penandatanganan tersebut. Selain kuasa tersebut biasanya calon penjual juga memberikan kuasa atau wewenang kepada calon pembeli untuk dapat mewakili

secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan Notaris.

Untuk kuasa yang diberikan tersebut yaitu yang diberikan oleh penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam Pengikatan Jual Beli atau syarat tangguh yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali.

Untuk lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu perlu diketahui tentang pemberian kuasa. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diterangkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 pada Pasal 3, di mana pada Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 menetapkan : jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah-hak tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak

tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Sedangkan hal yang kemudian membuat penggunaan kuasa mutlak menjadi sesuatu yang dilarang adalah banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga Negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak,⁴⁷ selain itu kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh oknum untuk mencari keuntungan seperti : pemerintah akan melakukan proyek pembangunan di wilayah A yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, oknum yang mengetahui hal itu segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.

Dengan semua keadaan di atas terutama keadaan yang menyebabkan banyaknya terjadi tanah absentee yaitu dimana pemilik tanah yang terdaftar bukanlah pemilik yang menguasai tanah tersebut atau dengan kata lain pemilik aslinya masih tinggal dalam catatan desa akan tetapi penguasaan tanah tersebut telah jatuh ke tangan orang lain. Dan keadaan ini sebagian besar disebabkan oleh jual beli tanah secara kuasa mutlak yang dilakukan oleh warga negara asing yang secara hukum tidak diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Selain itu akibat yang ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang

kelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selain itu juga menghambat tujuan landreform yaitu untuk meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemiliknya ternyata adalah orang yang tinggal kota yang melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemiliknya masih penduduk desa setempat.

Dengan adanya keadaan tersebut maka selain tujuan landreform yang biasa tidak tercapai tanah absentee yang ada tidak akan bermanfaat karena pemiliknya tidak berada di tempat tersebut akan tetapi berada di tempat lain, sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang terbengkalai dan tidak bermanfaat.

Berdasarkan keadaan tersebut dan terjadinya kehebohan tentang penggunaan kuasa mutlak, untuk mengatasi hal tersebut maka Menteri Dalam Negeri pada waktu itu mengeluarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang isinya diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah
2. Diterangkan tentang unsur dari kuasa mutlak yaitu:
 - a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum PERTAMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
 - b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dengan keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak di atas kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak

sebagaimana yang diatur dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Duabutir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasamutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris bukan sebagai kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 sehingga akta jual beli balik namanya tidak dapat dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan. Kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris merupakan suatu perbuatan hukum ikutan dari perjanjian pendahuluan (perjanjian bantuan) yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum jual belinya dihadapan notaris/PPAT sampai pada pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa:

1. Bahwa akta kuasa jual sesungguhnya tidak diperlukan bila telah dilakukan PJB.
2. Bahwa alasan tersebut yang sudah dijelaskan dalam Pasal 47 PP 24/1997 yang utama adalah karena dalam pendaftaran tanah dikenal dengan asas publisitas.
3. Bicara soal akibat hukum ketika jual beli/peralihan hak yang dilakukan berdasarkan PJB adalah karena telah memenuhi unsur Pasal 1458 KUHPerdata dan unsur yang dianut dalam hukum adat sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.
2. Sebaiknya aturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta jual lebih disederhanakan agar tidak terjadi penyelundupan hukum dalam praktiknya.

3. PPAT dalam menjalankan fungsinya harus mencermati dengan teliti mungkin terhadap kemungkinan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta kuasa agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. 1973. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni.
- Achmad Chulaimi. 1986. *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. Semarang: FH-UNDIP.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia,.
- Aditya Sudarnanto. 2009. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*. Semarang: Pelita Ilmu.
- Adrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke-3.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Bambang Sunggono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Boedi Harsono. 1972. *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan HukumAgraria*, Bagian I dan II Jilid I. Jakarta: Djambatan.
- Budiono Kusumohamidjojo. 1999. *Ketertiban yang Adil*. Jakarta: Grasindo.
- Burhan Ashshofa. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Cetakan Kedua.
- C.S.T. Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka,.
- Darwanto Gadiman. 2008. *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual- Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Ke-4, Cet. Ke-1.
- Djoko Reksomulyatno. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*. Jakarta: Bina Ilmu.

- Dony Hadi Rusdianto. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Mitrallmu.
- Ediwarman. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*. Medan.
- Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- , 1989. *Praktik Hukum Agraria*. Jakarta: Esa Study Club.
- Ferdiyanto Syahrul. 2006. *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Sumber Ilmu, halaman 11.
- Harahap, M. Yahya. 1996. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harijanto Ramdan. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilm.
- Hartono Soerjopratiknjo. 1982. *Aneka Perjanjian Jual-beli*. Yogyakarta: Seksi Notariat FH UGM.
- Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas tentang Jual-beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, .R. Susanto. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1. Jakarta: PradnyaParamita.
- Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktik*. Jakarta: Citra Media Ilmu.
- Iman Sudiyat. 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Jakarta: BPHN.
- J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti.
- Jaya Gunawan. 2010. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*. Bandung: Citra Ilmu.
- K. Wantjik Saleh. 1973. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press.
- Kohar, A. 1983. *Notaris Dalam Praktik Hukum*. Bandung: Alumni.
- Lexy J. Moleong. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- M. Hisyam. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*. Jakarta: FE-UI.

- M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, Cet. ke-2.
- Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju.
- Muchtar Rudianto. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press,.
- P. Joko Subagyo. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Cet. Ke- 4.
- R. Setiawan. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta
- R. Subekti. 1989. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia, Jakarta,.
- R. Susanto. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Jakarta: Pradnya Paramita.
- R.Subekti dan Tjitrosoedibio. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- Ramdan, Harijanto. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Cetakan Keempat. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Rusdianto, Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah, Mitra Ilmu*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Saleh Adiwinata. 1976. *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni.
- Salim HS. 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti,.
- Samuel M.P. Hutabarat. 2010. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Setiawan Rahmat. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin,.

- Setyawan. 1987. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers. Edisi 1. Cet. Ke-14.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Sri Gambir Melati Hatta, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan. 1975. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekt, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- . 1998. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti,.
- . 1991. *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Cet. Ke-4. Bandung: Alumni.
- Subekti, R., R Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- Sudargo Gautama. 1973. *Tafsiran UUPA*. Bandung: Alumni.
- Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Cet. Ke-6. Jakarta: Rineka Cipta
- Sudikno Mertokusumo. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi Keempat. Yogyakarta: Liberty.
- . 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Sumadi Suryabrata. 2006. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tirtaamidjaja. 1970. *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*. Jakarta: Djambatan..
- Wantjik Saleh, K. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia.
- Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: CV. Mandar Maju.

-----, 1974. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur.

Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta, PT. Dina Aksara.

Zaenal Arifin. 2010. *Dasar-Dasar Penulisan Karya Ilmiah*. Jakarta: Grasindo,.

Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Cet. Ke-3.

Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia Penjelasan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Republik Indonesia Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Tesis, Disertasi

Fitri Susanti, "Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur." *Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. 2008.

Lubnah Aljufri, "Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual-beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)". *Tesis*. Depok: Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. 2012.

Jurnal, majalah

Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuik Oleh Notaris", dalam *Jurnal Independent* No.1, Vol. 2, Tahun 2016.

Herlien Budiono, "Pengikat Jual-beli Dan Kuasa Mutlak", dalam *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Herliene Budiono, "Pengikat Jual-beli dan Kuasa Mutlak". Artikel dalam *Majalah Renvoi* Edisi Tahun 1 Nomor 10, Bulan Maret 2004.

Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan", dalam *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9, No. 2, Agustus 2016.

Situs Internet

Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli", melalui www.karyailmiah.narotama.ac.id. Diakses tanggal 17 November 2017.

T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", melalui www.academia.edu., diakses tanggal 20 Januari 2018.