

- NOTARIES
- COVENANTS (LAW)

KK
TMK 46/03
Kar
P

TESIS

PERANAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

Oleh :

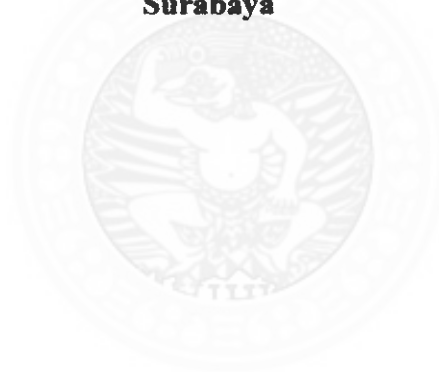
HJ. SULI KARMIATI, S.H.
NIM. 030 110 114 - N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003

**PERANAN NOTARIS DALAM MEMBUAT
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK MILIK ATAS TANAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



Oleh :

HJ. SULI KARMIATI, S.H.
NIM. 030 110 114 - N



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tgl. 15 SEPTEMBER 2003**

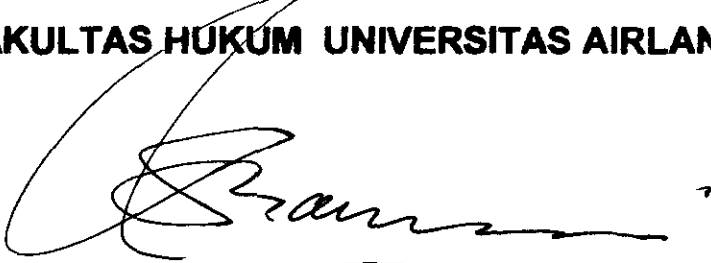
Oleh Pembimbing :



Prof. Dr. H. MOCH. ISNAENI, S.H.MS.

Mengetahui :

**KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER HUKUM KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA**



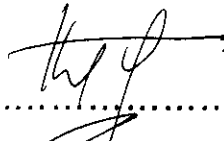
Prof. Dr. H. MOCH. ISNAENI, S.H.MS.

**Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji
pada Tanggal 24 Oktober 2003 dan dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat**

Susunan Panitia Penguji :

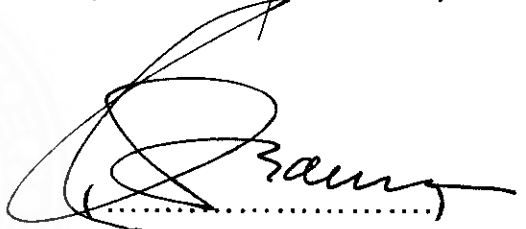
1. KETUA :

Dr. Hj. SRI HAJATI, S.H.,MS.


(.....)

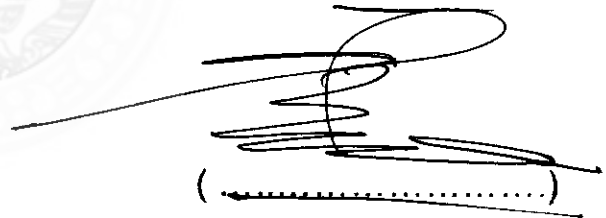
2. ANGGOTA :

Prof. Dr. H. MOCH.ISNAENI, S.H., MS.


(.....)

3. ANGGOTA :

EMAN RAMELAN, S.H.,MS.


(.....)

Motto :

Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.

(Q.S. An Nisaa' 4 : 135)

Persembahan :

Kupersembahkan Tesis ini pada :

1. Bangsa dan Negaraku.
2. Almamaterku.
3. Suamiku Tercinta Drs. H. SUPARMAN ANDY
4. Anaknda Tercinta :
 - SYARISCHA FITRIANITA
 - ENGGRY DWIPRIA MAULANA
 - TITA TRI AYU IMANDA
5. Orang Tua Angkat Tercinta.
6. Anak Angkatku Tercinta :
 - AIDA SURANING WULAN
7. Saudara-saudaraku Tercinta

Yang telah mendoakan dan mengiringi langkahku
selama dalam Pendidikan.



KATA PENGANTAR

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmannirrohim.

Dengan memanjatkan puji dan syukur alhamdulillah kehadiran Allah Subhanahuwata'ala atas segala rahmat, nikmat dan hidayahnya serta perlindunganNya selama ini sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul " PERANAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH " sebagai Syarat terakhir untuk memperoleh Gelar Sarjana Strata Dua (S2) Magister Hukum Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penyusun menyadari bahwa penyusunan tesis ini sangat sederhana dan mungkin kurang sempurna susunan kata-kata maupun arti ilmiahnya, oleh karena itulah penyusun mengharapkan saran, pendapat dan kritik konstruktif dari mana saja datangnya, terutama kritik dan saran dari dosen pembimbing, yang dapat mendorong penyusun kearah penyempurnaan mengatasi kekurangan tersebut, sehingga Tesis ini menjadi lebih baik.

Dalam kesempatan yang sangat baik ini perkenankan penyusun untuk menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Yth :

1. Bapak H.MACHSOEN ALI,S.H M.S. Selaku Dekan/Penanggung jawab di Program Magister Hukum Kenotariatan Universitas Airlangga.
2. Bapak/Ibu Pembantu Dekan I,II dan III Magister Hukum Kenotariatan Universitas Airlangga.

3. Bapak Prof.Dr.H.Mochammad Isnaeini,S.H.Ms. Selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Selaku Dosen Pembimbing Tesis ini, sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
4. Bapak/Ibu Panitia Penguji Tesis ini yang telah menguji saya dengan penuh ramah dan Familier serta memberikan nilai yang sangat memuaskan.
5. Bapak/Ibu dosen Magister Hukum Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada saya selama duduk dibangku kuliah.
6. Karyawan/Karyawati yang telah setia membantu selama ini sehingga dapat menyelesaikan program Studi Magister Hukum Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Suamiku Tercinta yang selalu mendampingi dan memberikan kesempatan untuk meraih Gelar Sarjana Strata Dua (S2) Magister Hukum Kenotariatan serta memberikan dorongan disaat penyusun menghadapi kesulitan sejak permulaan sampai berakhirnya dalam menempuh Gelar Sarjana Srata Dua (S2).
8. Anak-anakku tersayang yang selama ini selalu di - tinggal kuliah sehingga tidak bisa mendampingi secara penuh disaat anakku belajar namun tetap dengan penuh semangat mendorong ibunya untuk menyelesaikan studinya.

9. Adikku tersayang yang selama ini ikut membantu menyelesaikan Tesis ini dengan penuh sabar dan ikhlas sehingga Tesis ini dapat tersusun dengan baik.
10. Teman-teman seperjuangan dalam menempuh gelar S2 Magister Hukum Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga angkatan tahun 2001 khususnya saudari Maya, Nurul, Wanti, Icha, Ana, Ayu, Retno, Diana dan saudara Mamat yang selama ini bisa diajak belajar bersama dan saling membantu di saat ada kesulitan.
11. Semua pihak yang pada kesempatan ini tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang juga ikut serta memberikan bantuannya di dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan limpahan karunia dan berkah yang berlimpah kepada beliau yang telah penyusun sebutkan dan Harapan penyusun Tesis ini dapat menambah Pengetahuan bagi Pembaca.
Amin ya Robbal Allamin.

Surabaya, 15 September 2003

Penyusun,

SULIKARMIATI



RINGKASAN

RINGKASAN

Dalam Tesis ini berusaha menjelaskan tentang peranan Notaris dalam membuat perjanjian ikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah. Permasalahannya adalah Dasar Pemikiran Pembuatan Akta perjanjian ikatan jual Beli Hak Milik Atas Tanah dan Konstruksi Hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di tinjau dari Hukum Perjanjian.

Pembahasan dalam Tesis ini bertujuan untuk mengetahui transaksi peralihan Hak Atas Tanah yang belum dapat dibuktikan dengan akta PPAT sesuai dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 pengganti dari Pasal 19 PP. No. 10 tahun 1961 karena belum memenuhi syarat formalitas. Dan unsur mutlak yang harus ada dalam Jual Beli adalah harga dan obyek/barang, apabila salah satu unsur ini tidak ada maka tidak bisa diklasifikasi sebagai Jual Beli.

Dengan demikian peranan Notaris sangat di perlukan oleh masyarakat agar masyarakat mendapat perlindungan hukum apabila terjadi transaksi peralihan hak atas tanah yang salah satu unsur/syarat formal belum terpenuhi suatu misal harga belum dibayar seluruhnya. Tindakan notaris dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli berikut Kuasa Untuk Menjual dimana Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut diberlakukan apabila pembayaran sudah lunas, karena perjanjian ikatan jual beli dibuat ini merupakan perjanjian yang menjembatani kearah perjanjian jual beli.

Kontruksi hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris adalah dinyatakan sah sepanjang syarat materilnya telah dipenuhi oleh para pihak yaitu telah dibayarnya harga tanah itu oleh pembeli atau sudah memenuhi kesepakatan apa yang telah diperjanjikannya oleh para pihak. Menurut Pasal 1870 BW dinyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahliwaris-ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, begitu juga pada abad ke-14 statuten dari berbagai kota yang merdeka mengandung ketentuan bahwa akta-akta notaris dari anggota "Collegium notarium" dalam kota mempunyai kekuatan eksekusi.





DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSYARATAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	Iii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
RINGKASAN.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
 BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....	1
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian.....	7
4. Kajian Pustaka.....	7
5. Metode Penelitian.....	10
a. Pendekatan Masalah.....	10
b. Bahan Hukum.....	10
c. Prosedur Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum.....	11
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	11

BAB II	: DASAR PEMIKIRAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH.....	
1.	Hak Atas Tanah sebagai Obyek Perjanjian.....	13
a.	Subyek Hak Atas Tanah.....	15
b.	Syarat-syarat formal untuk membuat akta PPAT belum terpenuhi.....	18
c.	Pembuatan Akta PPAT terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat Materialnya (tidak tertulis) tidak terpenuhi.....	20
2.	Penundaan Pelunasan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli....	24
3.	Perjanjian Kebendaan sebagai Dasar Levering.....	28
BAB III	: KONTRUKSI HUKUM TENTANG PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI TINJAU DARI HUKUM PERJANJIAN.....	
1.	Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Obligatoir	37
2.	Azas Kebebasan Berkontrak sebagai Pilar Hukum Perjanjian.....	47
3.	Transaksi Hak Atas Tanah menurut Hukum Adat.....	50
BAB V	: P E N U T U P	
1.	Kesimpulan.....	59
2.	Saran	60
	DAFTAR PUSTAKA.....	



BAB I

PENDAHULUAN

B A B I

P E N D A H U L U A N

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Seperti yang telah kita ketahui bahwa tanah adalah merupakan kebutuhan yang paling pokok bagi kehidupan manusia dalam hal ini saya hanya mendasarkan masalah pertanahan dalam kaitannya dengan Negara Indonesia, apalagi Negara Indonesia merupakan negara agraris sehingga penggunaan tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan atau kemakmuran rakyat, untuk menuju tercapainya pembangunan nasional. Tidak ada satupun manusia yang hidup di Negara Indonesia tidak membutuhkan tanah, baik itu bagi penduduk yang hidup di pedesaan maupun bagi mereka yang hidup dipertanian. Mengingat hal tersebut diatas, bagi pemerintah Indonesia tidak ada kemungkinan lain kecuali harus mengatur dan mengurus sumber kemakmuran tersebut, dengan maksud untuk dapat menjamin hak setiap orang atas sebidang tanah, baik itu yang dikuasai dengan hak milik, hak sewa atau hak-hak atas tanah yang lain. Disamping itu pula permasalahan tanah ini menyangkut pula nilai-nilai kehidupan manusia, yang bukan tidak mungkin akan dapat menimbulkan tabrakan kepentingan pada setiap orang yang menguasai tanah yang berarti pula dapat menimbulkan sengketa yang berkepanjangan, jelas diperlukan aturan tersendiri secara baik. Menyangkut persoalan tanah agar kelak bila timbul -

sengketa dapat teratasi sehingga tidak menimbulkan keresahan-keresahan bagi masyarakat, karena keresahan-keresahan demikian, dapat mengakibatkan kerawanan stabilitas nasional bagi Pemerintah Indonesia dan dapat menimbulkan keraguan bagi masyarakat karena timbulnya perasaan seseorang tidak terjaminnya kepastian hukum, khususnya kepastian hak atas tanah yang telah atau akan mereka kuasai. Seperti yang telah di uraikan kepastian Hukum penguasaan hak atas tanah sangat diperlukan bagi mereka yang menguasai tanah yang bersangkutan. Disamping terhadap penguasaan seperti tersebut di atas kepastian hukum jika diperlukan terhadap peralihan hak atas tanah.

Dalam praktek orang banyak melakukan perbuatan peralihan hak atas tanah, seperti misalnya pada perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah. Namun demikian, masih banyak sekali yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut disebabkan karena orang yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah tersebut tidak memperdulikan resiko yang timbul atas perbuatannya, atau pula karena orang yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah tersebut memang tidak mengerti tentang ketentuan hukum yang benar dan berlaku pada saat mereka melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Apapun alasannya yang ada pada mereka yang melakukan perbuatan hukum jual beli secara tidak benar -

tersebut diatas akhirnya mereka akan tetap menanggung akibat dari perbuatan mereka tersebut. Dalam melakukan perbuatan hukum jual beli seperti tersebut diatas, seharusnya para pihak terlebih dahulu memikirkan masak-masak tentang akibat yang akan ditanggung atas perbuatannya dalam melakukan jual beli hak milik atas tanah, memperhatikan apakah jual beli tersebut sudah melalui tata cara yang seharusnya ditempuh dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian dalam kenyataannya masyarakat pada umumnya belum mematuhi ketentuan yang berlaku dengan baik, suatu contoh dengan melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah, mereka hanya membuat perjanjian jual beli secara dibawah tangan saja dan tanpa diketahui oleh pihak yang berwenang, sehingga perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan didalam peraturan menentukan bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 sebagai pengganti dari pasal 19 Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut dengan PP) No. 10 tahun 1961 yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat yang dimaksud adalah PPAT atau Pejabat yang berwenang.¹

¹ A.P. PARLINDUNGAN. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju. Bandung, 1999, h.1.

Seperti sekarang ini didalam praktek seseorang melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti tersebut diatas dapat diterapkan bagi mereka yang sudah memenuhi persyaratan untuk pembuatan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, tetapi bagi mereka yang belum memenuhi persyaratan tentunya mereka mencari jalan yang lain supaya tindakan mereka mengadakan jual beli hak atas tanah mendapatkan kepastian hukum terutama bagi pembeli. Melihat kemajuan zaman yang berkembang seperti Indonesia saat ini bahwa di Negara Indonesia sudah banyak Notaris dan juga masyarakat sendiri sudah banyak yang cerdas, pandai, oleh karena itu mereka yang akan melakukan tindakan apa saja khususnya mengenai jual beli hak atas tanah pasti dipikir dengan sungguh - sungguh supaya dikemudian hari tidak menimbulkan akibat yang sangat fatal bagi penjual maupun pembeli. Dengan demikian, keberadaan Notaris di Negara Indonesia sangatlah penting bagi masyarakat Indonesia karena seorang Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman dan disumpah dimuka Ketua Pengadilan Negeri sedangkan tugasnya notaris membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum perjanjian-perjanjian dan ketetapan-ketetapan, yang diperintahkan oleh peraturan perundangan atau di kehendaki oleh orang yang berkepentingan, ini sesuai dengan bunyi pasal 1 Pjn Stbl. 1860-3.

Akhirnya dengan adanya notaris apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum tentang jual beli hak milik atas tanah yang belum memenuhi persyaratan untuk membuat akta PPAT seperti yang disebut diatas, maka masyarakat banyak yang menghadap ke notaris untuk dibuatkan akta notariil yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli. Dimana pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sifatnya hanya sementara saja yang merupakan ikatan terlebih dahulu agar didalam melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah tersebut ada yang menyaksikan dan mempunyai kekuatan hukum, untuk selanjutnya akta tersebut diatas apabila persyaratan-persyaratan untuk pembuatan akta PPAT sudah terpenuhi, mereka harus membuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 7 PP No. 24 tahun 1997 sebagai pengganti dari pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 dan untuk selanjutnya pembuatan akta PPAT nya berdasarkan akta notariil yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris tersebut.

Namun masyarakat belum mengetahui tentang arti pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang juga disebut akta notariil, menurut mereka setelah dibuatkan akta notariil yang dimaksud dianggapnya sudah cukup dan mereka tidak berusaha untuk menyelesaikan (mengurus) persyaratan yang diperlukan, justru akta notariil tersebut disimpan baik-baik oleh mereka, sehingga sering terjadi permasalahan-permasalahan yang timbul dari pihak penjual maupun pihak pembeli itu sendiri (suatu misal pihak penjual -

mempunyai niatan buruk sehingga tanah tersebut dijual lagi kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak kedua atau pembeli atau dapat juga dari para ahli waris pihak penjual karena alasannya tidak mengetahui penjualan tanah tersebut) dan ada pula permasalahannya timbul dari Kantor Pertanahan, yang berwenang untuk menyelesaikan peralihan hak atas tanah tersebut karena Kantor Pertanahan sendiri sering terjadi perubahan-perubahan cara untuk memproses peralihan hak atas tanah tersebut, mengingat saat-saat ini tanah adalah sangat rawan sekali oleh karena itu Kantor Pertanahan sangat ketat sekali dan berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya untuk menghindari hal-hal yang buruk.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Apa dasar pemikiran pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli hak atas tanah ?
- b. Bagaimana konstruksi hukum tentang perjanjian ikatan jual beli hak - atas tanah di tinjau dari Hukum Perjanjian ?

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk ikut membantu dan memberikan informasi kepada seluruh masyarakat yang belum mengetahui atas segala hal yang berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang tertulis pada judul penulisan Tesis ini sehingga kepada siapa saja yang membaca Tesis ini dapat menambah pengetahuannya.

- b. Agar masyarakat mengetahui peranan notaris dalam membuat akta otentik khususnya akta perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah.
- c. Untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Jurusan Kenotariatan pada Universitas Airlangga (UNAIR) di Surabaya.

3. Manfaat Penelitian

- a. sebagai kajian ilmu hukum pertanahan khususnya sebagai kerangka dasar pelaksanaan lebih lanjut tentang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah apabila peralihan hak milik atas tanah belum bisa dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
- b. sebagai sumbangan pemikiran kepada Pemerintah dalam menentukan kebijaksanaan khususnya di bidang pertanahan guna mendukung masyarakat dalam meningkatkan pengetahuannya tentang arti dari pada pembuatan perjanjian ikatan jual beli.

4. Kajian Pustaka

Dalam rangka menyusun penulisan Tesis Landasan Teori merupakan kerangka konseptual untuk menjawab problema penelitian tentang ada tidaknya hubungan antara variabel bebas dengan variabel tergantung yang hendak diteliti menurut Masri Singarimbun dan Sofiyon Effendi bahwa : "*Teori* adalah sarana pokok untuk menyatakan hubungan sistematis antara fenomena sosial maupun alami yang hendak diteliti". Jadi dengan -

demikian dapat dikatakan bahwa teori tidak lain adalah merupakan upaya untuk menjembatani dua konsep atau lebih yang berdasarkan pengetahuan atau pengalaman peneliti, kemudian dari konsep-konsep tersebut kita tarik suatu jaringan hubungan yang saling kait mengkait. Maka untuk lebih jelasnya dalam landasan teori ini akan dihubungkan dan dikembangkan antara harapan yang ditargetkan melalui hukum (dalam peranannya sebagai sarana perubahan) dengan kenyataan sosialnya. Pelaksanaan hukum sebagaimana di harapkan - memerlukan kesabaran serta kearifan para pelaksananya. Terlebih-lebih apabila terdapat pertentangan yang tajam antara nilai-nilai lama yang dianut masyarakat dengan nilai-nilai baru yang (dipaksakan) melalui hukum. Disini sebenarnya kenyataan sosial telah memaksa kita semua untuk lebih arif dan tahu diri serta bersikap realitis terhadap keterbatasan yang melekat pada hukum itu sendiri. Optimisme yang teramat berlebihan tentang peranan hukum sebagai sarana untuk mengadakan perubahan sosial. Sesuai yang dikemukakan oleh Soetandyo Wignyo Soebroto bahwa "Kesetaraan kepada budaya dan masyarakat lokal dipandang interior, sedangkan kesetiaan kepada cita-cita dan tujuan masyarakat nasional tentulah di nilai amat tinggi".

Dalam rangka itulah mengapa dalam praktek masyarakat pada umumnya belum mematuhi ketentuan yang berlaku dengan baik. Suatu contoh dengan melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah, mereka hanya membuat perjanjian jual beli secara dibawah tangan, yang -

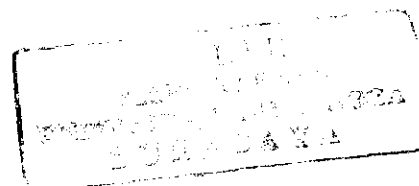
seharusnya dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT apabila sudah memenuhi syarat. Tetapi, apabila belum memenuhi syarat dibuktikan dengan akta notaris agar tindakannya tersebut mendapat kepastian hukum. Karena pada setiap akta otentik, dengan demikian juga pada akta notaris dibedakan tiga kekuatan pembuktian, yakni :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah. (uitwendige - Bewijskracht)
- b. Kekuatan pembuktian formal (Formele Bewijskracht)
- c. Kekuatan pembuktian materil (materiele - Bewijskracht).

Dengan demikian keberadaan notaris di negara indonesia sangatlah penting bagi masyarakat Indonesia, dimana seorang notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman dan disumpah di muka Ketua Pengadilan Negeri sedangkan tugasnya notaris membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum perjanjian - perjanjian dan ketetapan-ketetapan yang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan, sesuai dengan bunyi Pasal I Pjn Stbl 1860 - 3.²

Maka sosialisasi dan internalisasi nilai-nilai dan cara-cara baru merupakan bagian yang tak terpisahkan dari usaha mengefektifkan pendayagunaan hukum sebagai sarana perubahan sosial. Kesenjangan jarak antara harapan Pembuat Undang – Undang dengan kesadaran hukum masyarakat, diusahakan dapat diperpendek melalui kegiatan tersebut. dimulai dengan memperkenalkan keberadaan aturan hukum yang dimaksud.

² GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999. h. 54



Kemudian isi serta tujuan (dan kegunaan) mengapa aturan hukum tersebut diberlakukan dan karenanya harus diterima oleh masyarakat.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam tesis adalah statute approach, dengan pendekatan terhadap permasalahan yang mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, yaitu Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Peraturan Jabatan Notaris (PjN) dan peraturan perundang-undangan lainnya (statute approach).

b. Bahan Hukum.

Pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan cara sebagai berikut :

1. Primer yaitu dengan cara menggunakan :

- Observasi yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan peninjauan dan pengamatan secara langsung terhadap obyek penelitian.

- Interview

Dalam hal ini pengumpulan data dilakukan dengan jalan mengadakan wawancara langsung dengan notaris.

- Questionare

Adalah metode pengumpulan data dengan cara memberikan daftar pertanyaan kepada notaris.

2. Sekunder yaitu dengan cara menggunakan :

Buku kepustakaan dari berbagai buku ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan Tesis ini.

c. Prosedur Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Untuk membahas bab-bab yang berhubungan dengan teori, saya membaca dan mempelajari buku-buku, peraturan yang ada hubungan dengan masalah yang saya bahas, serta mengadakan wawancara dengan notaris.

Dalam menganalisa untuk mencari hasil pemikiran penyusunan Tesis ini, saya mencoba membandingkan antara buku-buku yang ditulis oleh beberapa penulis, himpunan peraturan, dan kenyataan yang ada serta terjadi didalam masyarakat.

4. Pertanggungjawaban Sistematis

Pendahuluan saya letakkan dalam bab I, karena dari Pendahuluan akan diketahui secara garis besar masalah yang dibicarakan dalam Tesis ini, sebagai gambaran umum agar dapat digunakan untuk pedoman dalam membahas bab-bab berikutnya.

Dasar Pemikiran pembuatan Akta Perjanjian - Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah saya letakkan dalam bab II karena hal-hal tentang kenapa akta perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah harus dibuat maka terlebih dahulu harus kita pahami, dengan maksud untuk melandasi pengupasan masalah yang menyangkut notaris.

Konstruksi Hukum tentang perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah ditinjau dari Hukum Perjanjian, saya letakkan bab III, karena setiap Peralihan Hak Atas Tanah yang belum memenuhi syarat formal untuk dibuktikan dengan Akta PPAT, maka untuk sementara akta perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris yang dapat diterapkan agar para pihak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap status kepemilikan tanah yang akan dibeli, serta masyarakat akan mengetahui peranan notaris.

Penutup saya letakkan pada bab IV, karena akhir dari penulisan saya tutup dengan menarik kesimpulan dari semua pembahasan pada bab-bab terdahulu, serta memberikan saran yang mungkin akan berguna sebagai suatu perbaikan.





BAB II

DASAR PEMIKIRAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH

BAB II

DASAR PEMIKIRAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH

1. HAK ATAS TANAH SEBAGAI OBYEK PERJANJIAN

Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 lembaran Negara 1960 No. 104 telah menentukan bahwa tanah-tanah diseluruh Indonesia harus diinventarisasikan. Pasal 19 (1) UUPA No. 5/1960 berbunyi : "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP. No. 10 Tahun 1961 dan diganti dengan PP. No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³

Dalam Undang-undang pokok Agraria dikatakan, bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, apakah arti dan bedanya?

Yang dimaksud dalam beralih adalah suatu peralihan hak dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain, bahwa peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan -

³ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1984, h. 15

melainkan karena hukum. Sedangkan sebaliknya, yaitu dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu menjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa :

- Jual-beli
- Tukar-menukar
- Hibah
- Hibah Wasiat (Legaat).

Undang-undang pokok Agraria menentukan beberapa macam hak atas tanah yang dapat digolongkan menjadi dua golongan yaitu :

1. - hak milik
 - hak guna usaha
 - hak guna bangunan
 - hak pakai
 - hak sewa untuk bangunan
 - hak membuka tanah
 - hak memungut hasil hutan.
2. Hak-hak yang sifatnya sementara, yang sebenarnya dimaksud untuk diusahakan segera, hapus, maka peraturannya yang bersifat sementara ini untuk membatasi sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang pokok Agraria, yaitu :
 - hak gadai

- hak usaha bagi hasil
- hak menumpang
- hak sewa pertanian

selain hak-hak yang disebutkan oleh Undang-undang pokok Agraria diatas, sebenarnya masih ada lagi beberapa hak yang berhubungan dengan tanah yang tidak diatur dalam Undang-undang pokok Agraria, tetapi diatur dalam beberapa peraturan perundangan lainnya secara khusus, yaitu : hak pengelolaan, hak pengusahaan, hak pertambangan.

a. Subyek Hak Atas Tanah

Yang dapat mempunyai hak atas tanah yang sepenuhnya dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah warga Negara Indonesia (ps. 21 Undang-undang pokok Agraria), baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya maupun keluarganya.

Sedangkan hukum warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi sekali, hanyalah hak pakai dan hak sewa saja. Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah dengan peraturan perundangan saja.⁴

⁴ R. Soehadi, *Penyelesaian Sengketa tentang Tanah*. Karya Anda, Surabaya. h. 45-47

Membaca apa yang telah diuraikan diatas, maka dalam Tesis ini membahas tentang Perbuatan hukum "jual beli". Sedangkan yang menjadi obyek perjanjian "tanah hak milik" menurut pasal 37 (1) PP. No. 24 Tahun 1997, bahwa :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berkewenangan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku . "

Sesuai dengan pasal 1 PP. No. 37/1998 mengemukakan bahwa PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁵

Sedangkan Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain adalah Notaris, Sesuai dengan bunyi pasal 1 PJN.

Yang dimaksud perbuatan hukum disini adalah jual beli tanah hak milik, menurut sifat jual beli di Indonesia adalah menganut asas terang dan -

⁵ M.Syarifudin, AN., *Pedoman Peraturan PPAT di Indonesia*, Mitra Karya, Jakarta. 2003, h.4.

tunai, dengan demikian akta jual beli PPAT selalu menyatakan bahwa harga sudah dibayar lunas ini mutlak.

Namun dalam praktek tindakan PPAT-Notaris menangani perjanjian yang berpotensi konflik secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk, yakni :

- 1) menggunakan hukum dan;
- 2) menyimpang hukum.

Pertimbangan di balik suatu tindakan yang ditempuh, menyiratkan adanya dasar pertimbangan reward and punishment. Makin tinggi imbalan (reward) yang akan diperoleh, makin besar suatu tindakan ditempuh. Makin tinggi ancaman hukuman (kerugian) yang bakal diderita, makin kecil kemungkinan suatu tindakan dipilih. Pertimbangan untung rugi tersebut tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga ganjaran intrinsik berupa menjaga persahabatan, memperoleh pujian dan penghormatan, serta mempertinggi harga diri/mempertahankan citra diri.

Menghadapi perjanjian yang berpotensi konflik dalam arti tidak terpenuhinya syarat-syarat formal (tertulis), tidak terpenuhinya syarat-syarat material (tidak tertulis), dan tidak berhaknya para pihak melakukan perjanjian, maka PPAT-Notaris dapat melakukan bentuk-bentuk tindakan, seperti :

- 1) syarat-syarat formal suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum akta jual beli dibuat;
- 2) menghadapi permohonan pembuatan akta PPAT terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat material (tidak tertulis) tidak terpenuhi;

- 3) menghadapi permohonan pembuatan akta PPAT di mana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian.

b. Syarat - syarat formal untuk membuat akta PPAT belum terpenuhi.

Untuk melakukan peralihan hak atas tanah, syarat-syarat formal tersebut terbagi dalam dua kategori, yakni "syarat-syarat umum" dan "syarat-syarat khusus" sesuai dengan jenis perjanjian. Syarat-syarat umum terdiri dari; sertifikat hak milik, kartu tanda penduduk, dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terakhir, serta bukti pembayaran PPh final untuk penjual dan SSB untuk pembeli. (Untuk harga jual diatas Rp.60.000.000, bagi penjual dikenakan PPh 5%-nya, sedangkan pembeli dikenakan SSB 5% dari harga jual dikurangi Rp.30.000.000).

Bila suatu syarat formal tidak mungkin terpenuhi, maka ada dua tipe tindakan yang ditempuh. **Pertama**, menolak membuat akta yang diminta. **Kedua**, PPAT Notaris dapat menggunakan salah satu kewenangannya sebagai Notaris untuk dipakai sebagai landasan pembuatan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut.

Menyangkut jenis-jenis kewenangan Notaris yang digunakan oleh PPAT-Notaris sebagai dasar pembuatan perjanjian peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat-syarat formal bagi pembuatan suatu akta PPAT, adalah :

- 1). Membuat akta notariil pengakuan utang dan kuasa.
- 2). Membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa.

- 3). Membuat akta notariil kuasa menjual.
- 4). Membuat akta notariil jual beli dengan angsuran
- 5). Membuat akta notariil pernyataan (memberi ke -wenangan pertama kepada penjual).
- 6). Membuat akta notariil pengakuan utang dengan - jaminan.
- 7). Membuat akta notariil jual beli bangunan dan penglepasan hak atas tanah.

Sementara itu, alasan-alasan dibalik suatu tindakan seorang PPAT-Notaris dalam melayani atau tidak melayani suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat formal adalah sebagai berikut :

- a. Dalam hal menolak untuk membuat akta suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat formal, sebagai dasar penolakan:
 - Menjaga citra diri sebagai pejabat.
 - Takut terhadap ancaman sanksi yang bakal diterima.
 - Syarat-syarat yang dimaksud tidak bisa dikesampingkan dengan alasan apapun.
 - Imbalan ekonomi yang bakal diperoleh lebih rendah dari resiko hukuman jabatan.
- b. Dalam hal menggunakan kewenangan Notaris sebagai dasar pengikatan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat formal bagi pembuatan suatu akta PPAT, mempunyai alasan:
 - Untuk mendapat lebih banyak klien .

- Menempuh cara tersebut untuk menjaga hubungan baik dengan klien.
 - Untuk memenuhi kewajiban moral sebagai pejabat yang harus melayani kepentingan klien.
 - Karena adanya kesepakatan para pihak.
- c. **Pembuatan Akta PPAT terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat Materialnya (Tidak Tertulis) tidak terpenuhi.**

Para PPAT-Notaris cenderung tidak memaksa para pihak untuk memenuhinya. Syarat-syarat material dimaksud adalah :

- 1). Keharusan para pihak hadir dihadapan PPAT;
- 2). Keharusan suami/istri untuk hadir didepan PPAT; 3). Penanda tangan akta harus di kantor PPAT;
- 4). Keharusan menghadirkan semua ahli waris untuk pembuatan akta warisan,
- 5). Mendatangkan paling sedikit dua saksi, untuk tanah yang belum bersertifikat (tanah yasan/letter C) yaitu perangkat desa(kepala desa dan salah seorang perangkat desa,kiranya sekrtaris desa).

Dalam penelitian ditemukan tidak menuruti keharusan-keharusan tersebut, atau paling tidak beberapa dari keharusan-keharusan itu tidak diberlakukan secara mutlak. Kendala utama yang menyebabkan keharusan-keharusan itu tidak dapat diterapkan secara mutlak adalah tidak semua orang yang diharuskan menghadap PPAT dapat dihadirkan. Oleh

karena itu, menghadapi keharusan itu, PPAT-Notaris menempuh tindakan-tindakan sebagai berikut :

Pertama: mendatangi para pihak untuk konfirmasi bukti bukti tertulis dengan keadaan nyata;

Kedua : mendatangi para pihak atau saksi-saksi untuk menandatangani akta;

Ketiga : meminta para pihak atau saksi-saksi yang tidak sempat hadir untuk memberi kuasa pada pihak lain.

Ditemukan pula bahwa alasan-alasan yang mendasari ditempuhnya tindakan-tindakan tersebut adalah :

- Adanya pertimbangan untung rugi dalam diri PPAT-Notaris , baik dalam bentuk pertimbangan ekonomi maupun pertimbangan non ekonomi.
- Rendahnya resiko hukum yang bakal diterima (karena tidak perlu dibuktikan) menjadi alasan mereka untuk tidak menuruti keharusan-keharusan material dalam pembuatan suatu akta PPAT.
- Mempertahankan klien.
- Didorong oleh adanya imbalan materi yang memadai.
- Demi kepentingan klien.
- Persahabatan.⁶

Untuk melaksanakan sesuatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut, atau -

⁶ J. Kartini Soedjendro, *Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik* Kanisius, Yogyakarta, 2001. h. 121-127.

dengan kata lain, apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak. Biasanya orang mengadakan suatu perjanjian dengan tidak mengatur atau menetapkan secara teliti hak dan kewajiban mereka. Mereka itu hanya menetapkan hal-hal yang pokok dan penting saja. Dalam jual beli misalnya, hanya ditetapkan tentang barang mana yang dibeli, jenisnya, jumlahnya, harganya. Tidak ditetapkan tentang tempat penyerahan barang, biaya pengantaran, tempat dan waktu pembayaran, bagaimana kalau barang musnah di perjalanan dan lain sebagainya.

Menurut pasal 1339 Kitab BW, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala Sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang". Dengan demikian, setiap perjanjian **diperlengkapi** dengan aturan-aturan yang terdapat dalam **undang-undang**, dalam **adat kebiasaan** (di suatu tempat dan di suatu kalangan tertentu), sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh **kepatutan** (norma-norma kepatutan) harus juga diindahkan.

Menurut pasal 1338 ayat 3 Kitab BW, semua perjanjian itu harus dilaksanakan **dengan itikad baik**. Norma yang dituliskan diatas ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dari Hukum Perjanjian.

Dalam pasal 1338 (3) itu hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti, hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan

menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Kalau ayat kesatu pasal 1338 Kitab BW dapat kita pandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat), maka ayat ketiga ini harus kita pandang sebagai suatu tuntutan **keadilan**. Memang, Hukum itu selalu mengejar dua tujuan : **Menjamin kepastian** (ketertiban) dan **memenuhi tuntutan keadilan**. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati). Namun, dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan. "Berlakulah adil dalam menuntut pemenuhan janji itu"! Demikian maksudnya pasal 1338 (3) itu.⁷

Dalam Tesis ini permasalahan yang dibahas adalah menghadapi para pihak akan melakukan jual beli hak atas tanah yang pembayarannya belum lunas, dalam menanggapi masalah tersebut diatas maka yang berwenang disini adalah Notaris bukan PPAT dengan demikian tindakan notaris yang digunakan adalah membuat akta notariil yaitu ikatan jual beli dan diikuti akta kuasa untuk menjual karena jual beli hak atas tanah tersebut akan dibuktikan dengan akta PPAT belum memenuhi syarat-syarat formal itu.

Namun Akta Kuasa untuk menjual tersebut dilakukan apabila pembayaran sudah dilunasi oleh penjual (untuk lebih jelasnya akan dibahas di Bab Selanjutnya).

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1992. h.39,41.

2. PENUNDAAN PELUNASAN DALAM PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI

Pembuatan Perjanjian ikatan jual belidilakukan karena ada syarat-syarat dalam jual beli yang belum tepenuhi merupakan perjanjian yang menjembatani kearah perjanjian jual beli.

Unsur mutlak yang harus ada pada jual beli adalah :

- Harga, kalau tidak ada harga maka tidak bisa diklasifikasikan sebagai jual beli ;
- Obyek / barang ;

Dua unsur tersebut harus ada pada saat dibuat jual beli kadang sudah dipenuhi tapi formalitas belum dipenuhi, yaitu :

- Pajak untuk penjual sesuai dengan PP. No. 48 Tahun 1994 Tentang PPh dan PP. No. 27 Tahun 1996) ;
- Pajak untuk Pembeli (BPHTB) sesuai dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 Perubahan dari Undang-undang No. 21 Tahun 1997 '
- Checking Sertipikat sesuai dengan PP. No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 97 PP. No. 3 Tahun 1997 Tentang kesesuai Sertipikat dengan Buku Tanah ;
- Ketentuan dalam BW.

Syarat formalitas bagi Pembeli Badan Hukum sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1999 Tentang Ijin Lokasi a.l :

- Jika pembeli Badan hukum sebelum dilakukan jual beli harus sudah mempunyai izin lokasi (dalam praktek banyak penyimpangan) ;

- Ijin Lokasi sekaligus merupakan izin pemindahan hak ;
- Pasal 2 (2 b) ; Penjual dan pembeli yang bergerak di bidang yang sama (misal sama-sama PT. Tekstil) tidak perlu izin lokasi ;
- Pasal 2 (2 f) Pembebasan izin lokasi karena obyek luasnya lebih dari 2 ha.

Meskipun baru perjanjian ikatan jual beli Notaris harus selalu memperhatikan syarat-syarat penting yang nantinya sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah atau balik nama ke atas nama pembeli karena pada waktu pembuatan akta Jual beli PPAT penjual tidak perlu hadir dihadapan PPAT cukup berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli beserta Akta Kuasa Untuk Menjual. Untuk itu Perjanjian Ikatan Jual Beli selalu diikuti Kuasa Untuk Menjual, sekalipun harga belum lunas dan Kuasa Untuk Menjual tersebut baru dapat dilakukan setelah harga lunas, Turunan tidak diserahkan pada pembeli jika belum lunas dan pada waktu pelunasan dibuatkan akta Pelunasan.

Disamping itu pula yang harus diperhatikan klausula-klausula dalam akta yaitu tentang :

Penundaan pelunasan, bagaimanakah jika syarat pembayaran tidak terpenuhi, maka dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Pasal 2 dicantumkan mengenai syarat batal yang berbunyi :

- “ jika tidak terpenuhi syarat pembayaran maka perjanjian batal dengan menyimpangi ketentuan pasal 1266 dan 1267 BW serta uang yang sudah dibayar menjadi hak pihak pertama (ini merupakan klausula tambahan maka mutlak)”.

Berikut pada pasal 5 mengenai pelunasan tersebut dibayar dengan Bilyet Giro (BG) maka harus :

“ dicantumkan kalau sudah lunas dengan bukti transfer tidak perlu menghadirkan penjual kembali kalau pembayaran dengan Bilyet Giro (BG) cantumkan nomor Bilyet Giro (BG) dan tanggal serta nilainya”.

Notaris dalam hal menangani perjanjian yang paling pokok harus diperhatikan :

1. Beschikking Beveegd para pihak
2. Persyaratan pada pasal 88 Undang-Undang PT (untuk PT).

Demikian pula mengenai kuasa bahwa Kuasa adalah Accessoir perjanjian ikatan jual beli maka :

- Diberikan oleh penjual kepada pembeli dilepaskan dari ketentuan pasal 1313 BW mengenai sebab-sebab berakhirnya kuasa, misalnya karena :
 - karena harga belum lunas dan dalam kurun waktu tersebut penjual meninggal dunia maka kuasa gugur jika tidak dicantumkan secara tegas klausula kuasa tersebut tidak gugur meskipun penjual meninggal dunia.
 - Harga lunas tapi belum dibuat akta jual beli PPAT jika tidak ditegaskan seperti diatas maka perjanjian kuasa gugur.
- jika pembeli tidak memenuhi syarat melakukan jual beli (misalnya karena WNA) kemudian titip pada yang WNI maka dengan meninggalnya pemberi kuasa otomatis kuasa gugur. (kewarganegaraan beserta surat nikah pembeli perlu diperhatikan karena menyangkut hak atas tanah yang akan diperoleh misal hak milik harus oleh WNI).

Menurut Pasal 39 (1d) PP. 24 tahun 1997 yang berbunyi :

“ PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”.

Dengan demikian atas dasar ketentuan tersebut diatas Badan Pertanahan Nasional menolak dengan adanya kuasa mutlak, namun dalam praktek tindakan PPAT-Notaris membuat kuasa pemindahan sendiri, maka dalam pembuatan kuasa Perhatikan isi kuasa yaitu : “untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk memindahkan hak atas tanah pada siapapun termasuk kepada penerima kuasa sendiri”, karena ini sangat penting bagi pembeli untuk pembuktian dengan suatu akta PPAT.

Disamping itu dibagian akhir dicantumkan/dinyatakan bahwa : “penghadap menerima pemberian kuasa yang dicantumkan pada akta ini”. Untuk menghindari pengakhiran kuasa secara sepihak. Sebagai seorang PPAT-Notaris harus dapat memberikan jalan keluarnya dan menempuh tindakan-tindakan agar para pihak mendapatkan perlindungan hukum, seperti halnya pembayaran belum lunas maka dibuatkan akta opsi/pengikatan jual beli dan kuasa menjual. Kedua akta tersebut dibuat oleh Notaris. Selanjutnya penjual menyerahkan sertifikat kepada PPAT-Notaris. Sertifikat tersebut tidak disimpan atau dibawa pembeli, tetapi disimpan di Kantor Notaris dengan perjanjian apabila harga sudah dibayar lunas, penjual segera memberi tahu kepada PPAT-Notaris. Pembeli setelah melunasi harganya, menerima sertifikat

langsung hari itu juga berdasarkan akta kuasa yang telah dibuat, melakukan jual beli selaku penjual sekaligus untuk diri sendiri selaku pembelinya.

3. PERJANJIAN KEBENDAAN SEBAGAI DASAR LEVERING

Menurut sistem Hukum Perdata Barat sebagaimana diatur dalam BW benda dapat dibedakan sebagai berikut : Barang-barang yang berwujud (*lichamelijk*) dan barang-barang yang tak berwujud (*onlichamelijk*), barang-barang yang bergerak dan barang-barang yang tak bergerak. Barang-barang yang dapat dipakai habis (*vebruikbaar*) dan barang - barang yang tak dapat dipakai habis (*onverbruikbaar*). Barang-barang yang sudah ada (*tegenwoordige zaken*) dan barang-barang yang masih akan ada (*toekomstige zaken*). Barang yang akan ada dibedakan antara yang absolut dan yang relative. Barang-barang yang akan ada yang absolut yaitu barang-barang yang pada suatu saat sama sekali belum ada, missal panen yang akan datang. Barang-barang yang akan ada yang relatif yaitu barang-barang yang pada saat itu sudah ada tapi bagi orang-orang yang tertentu belum ada, misal barang-barang yang sudah dibeli belum diserahkan.

Barang-barang yang dalam perdagangan (*zaken in de handel*) dan barang-barang yang di luar perdagangan (*zaken buiten de handel*).

Barang-barang yang dapat dibagi dan barang-barang yang tak dapat dibagi. Perbedaan yang terpenting ialah pembedaan antara barang bergerak dan barang tak bergerak.

Pembagian Benda menurut Hukum Adat hanya mengenal pembendaan-

benda atas tanah dan benda bukan tanah. Hubungan benda tanah dan benda bukan tanah diatur dalam konsepsi asas pemisahan horizontal artinya : orang mempunyai tanah tidak otomatis mempunyai bangunan di atasnya, tidak mengenal pembendaan atas benda bergerak dan benda tak bergerak, benda yang berwujud dan benda yang tak berwujud dan lain-lain.

Pembendaan antara benda bergerak dan benda tak bergerak ini penting artinya. Pentingnya itu berhubungan dengan 4 hal :

1. bezit
2. levering (penyerahan)
3. verjaring (kadaluarsa)
4. bezwaring (pembebanan)

ad.1. Mengenai bezit misalnya terhadap barang bergerak berlaku azas seperti yang tercantum dalam pasal 1977 BW yaitu bezitter dari barang bergerak adalah sebagai eigenaar dari barang tersebut. Sedangkan kalau mengenai barang tak bergerak tidak demikian halnya.

ad.2. Mengenai levering terhadap benda bergerak itu dapat dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan terhadap benda tak bergerak dilakukan dengan balik nama. Mengenai levering dari benda tak bergerak ini praktek di Indonesia lain daripada di Nederland.

Di Indonesia mengenai levering terhadap barang-barang tak bergerak itu berdasarkan pasal 24 OV (Bepalingen omtrent de -

invoering van en de overgang tot de nieuwe wetgeving) masih berdasarkan pada peraturan atau cara yang lama yaitu berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie S-1834 No. 27*).

- ad.3. Mengenai verjaring ini juga berlainan. Terhadap benda-benda bergerak itu tidak dikenal verjaring sebab bezit di sini sama dengan eigendom atas benda bergerak itu, sedang untuk benda-benda tak bergerak mengenai adanya verjaring.
- ad.4. Mengenai bezwaring (pembebanan) terhadap benda bergerak - harus dilakukan dengan pand sedang terhadap benda tak bergerak harus dilakukan dengan hipotik.⁸

Menurut Komar Anda Sasmita, Notaris di Bandung bahwa Jual-beli yang dalam bahasa Belanda disebut "Koop en Verkoop" ialah suatu persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (*zaak*), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (*ps. 1457*). Ketentuan umum (sifat) dan hak serta kewajiban para pihak.

Perjanjian jual-beli itu dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga ybs. Walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.

Perjanjian jual-beli itu dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga -

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*. Liberty, Yogyakarta, 1974, h. 19-23.

ybs. Walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.

Beralihnya hak milik atas benda yang dijual hanya terjadi jika telah dilakukan penyerahan (*levering*). Cara penyerahan itu bermacam-macam (baca ps. 612, 613 dst. dan Peraturan agraria Penyerahan dalam jual beli itu ialah suatu pemidahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan {*macht*} dan kepunyaan (*bezit*) pembeli.

Jika benda yang dijual itu berupa suatu barang tertentu, apabila para pihak tidak menentukan lain, maka barang ini sejak saat pembelian itu terjadi merupakan tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi ps. 1460, yang menurut para ahli hukum merupakan pasal mati.⁹

Penyerahan (*Levering*) ialah merupakan cara memperoleh hak milik yang penting dan yang paling sering terjadi dalam masyarakat. Penyerahan ini merupakan lembaga hukum yang hanya dikenal khusus dalam sistem hukum Perdata. Menurut Hukum Perdata yang dimaksud dengan penyerahan itu : penyerahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas benda itu. Dalam sistem hukum perdata yang lain misalnya di Perancis tidak mengenal lembaga penyerahan ini.

Jadi dalam jual-beli misalnya di sana dengan adanya perjanjian jual-beli itu saja haknya sudah beralih, tanpa adanya penyerahan. Sedang menurut sistem hukum Perdata BW dalam perjanjian jual-beli harus diikuti penyerahan -

⁹ Komar Andasmita, *Notaris II*. Sumur Bandung, Bandung, 1983 H. 429.

supaya terjadi perpindahan hak. Jadi menurut sistem Hukum Perdata BW dan ini adalah ciri khas dari BW perjanjian jual-beli hanya bersifat obligatoir saja yaitu hanya melahirkan kewajiban saja, ialah kewajiban untuk menyerahkan barangnya bagi penjual dari kewajiban untuk membayar harganya bagi pembeli, tidak berakibat berpindahnya hak milik atas barang. Hak milik atas barang itu baru berpindah kepada pembeli setelah adanya penyerahan. Jadi penyerahan disini adalah merupakan perbuatan yuridis dalam arti *transferring of ownership*.

Sistem hukum yang terbanyak diikuti ialah yang menganut sistem *code civil*, yaitu perpindahan hak atas barang itu terjadi pada saat penutupan perjanjian sedangkan penyerahan merupakan suatu *feitelijke daad* saja.¹⁰

Untuk sahnya penyerahan itu harus memenuhi syarat-syarat tertentu :

1. harus ada perjanjian yang zakelijk
2. harus ada title (alas hak)
3. harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai benda-benda tadi (orang yang *beschikkingsbevoegd*)
4. harus ada penyerahan nyata.

Kita tinjau sekarang satu per satu dari syarat-syarat tersebut.

ad.1. Harus ada Perjanjian yang Zakelijk adalah merupakan perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*) misalnya hak milik, bezit, hipotik, gadai. Dari perjanjian yang zakelijk ini tidak bisa timbul *verbintenis*, jadi -

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.* h.67.

berbeda sekali dengan perjanjian yang terdapat dalam buku III BW. Perjanjian dalam buku III BW itu umumnya bersifat obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan verbintenis. Misalnya perjanjian jual beli, perjanjian ini tidak dapat menyebabkan beralihnya hak milik, hanya menimbulkan verbintenis yaitu orang satu harus memberikan prestasi (yaitu menyerahkan benda) dan yang lain berhak atas prestasi itu. Tapi perjanjian belum mengakibatkan beralihnya hak milik baru setelah adanya penyerahan maka hak milik itu beralih.

Jadi kesimpulannya perjanjian obligatoir itu tidak menimbulkan atau menyebabkan pindahnya hak zakelijk melainkan hanya menimbulkan hak-hak persoonlijk.

ad.2. Titel atau alas hak itu adalah hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang. Hubungan hukum yang paling sering/biasanya mengakibatkan penyerahan ini ialah perjanjian. Misal :

- Perjanjian jual-beli
- Perjanjian tukar-menukar
- Perjanjian pemberian hadiah dan lain-lain

Syarat harus adanya titel ini kita jumpai dalam pasal 548 BW. Mengenai syarat harus adanya titel itu antara para pengarang sendiri ada persoalan. Soalnya ialah apakah penyerahan itu -

tergantung pada alas haknya atukah merupakan hal yang terpisah satu sama lain ?

Dengan lain perkataan apakah untuk sahnya penyerahan itu tergantung pada sahnya alas haknya.

Mengenai hal ini ada pendapat-pendapat yang pokoknya ada 2 macam ;

- Ajaran Causaal
- Ajaran Abstract

Menurut ajaran Causaal : untuk sahnya penyerahan itu tergantung pada alas haknya, jika alas haknya sah maka penyerahannya sah, sebaliknya jika alas haknya tidak sah juga penyerahan tidak sah. Untuk sahnya penyerahan diperlukan titel yang nyata atau titel yang riil jadi antara alas dan hak penyerahannya itu ada hubungan causaal. Ajaran ini dikemukakan oleh : Diephuis, Scholten dan lain-lainnya.

Menurut ajaran Abstract : penyerahan dan alas hak itu merupakan hal-hal yang terpisah satu sama lain. Untuk sahnya penyerahan tidak tergantung pada alas hak nyata. Sehingga menurut ajaran abstract yang mumi konsekwensinya bisa terjadi bahwa penyerahan itu akan sah juga sekalipun titelnya tidak sah, bahkan sekalipun tanpa titel. Akan tetapi menurut pasal 584 BW untuk sahnya penyerahan itu mengharuskan adanya titel. Oleh karena itu menurut ajaran abstract pasal tersebut harus-

ditafsirkan bahwa untuk sahnya penyerahan itu tidak perlu adanya titel yang nyata cukup asal ada titel anggapan saja, cukup adanya putatieve titel. Ajaran ini dikemukakan oleh : Opzoomer, Meijers dan lain-lainnya. Jadi kesimpulannya baik menurut ajaran causaal maupun menurut ajaran-ajaran abstract untuk sahnya penyerahan memerlukan adanya titel; hanya bedanya menurut ajaran causaal harus ada titel yang nyata/titel yang riil, sedangkan menurut ajaran abstract cukup titel anggapan.

- ad.3. Syarat Kewenangan untuk menguasai bendanya kita jumpai juga dalam pasal 584 BW. Dan syarat ini tidak lain ialah pelaksanaan dari suatu azas hukum : Azas Nemoplus. ialah bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya. Dan lazimnya yang wenang untuk menguasai benda itu ialah pemilik.

Saya katakana lazimnya sebab ada juga kemungkinan orang lain yaitu seorang berpiutang yang mempunyai piutang-piutang yang masanya sudah dapat ditagih itu kalau kemudian debitur tidak membayar maka orang yang berpiutang lalu mempunyai hak untuk mensita sebagian dari barang-barang kemudian dijual untuk melunasi piutang-piutangnya.

Dengan adanya syarat beschikkingsbevoegdheid ini maka dapat juga kita simpulkan bahwa ketentuan dalam pasal 1977 BW itu adalah merupakan penerobosan terhadap syarat beschikking svoegdheid.

ad.4. Penyerahan nyata dan Penyerahan Yuridis.

Penyerahan nyata (*feitelijke levering*), yaitu penyerahan dari tangan ke tangan. *Feitelijke levering* ini harus kita bedakan dengan *juridische levering*. Dari perjanjian-perjanjian yang bersifat obligatoir itu timbul 2 macam kewajiban penyerahan : yaitu harus ada penyerahan nyata dan harus ada penyerahan yuridis. Dan ini biasanya hanya dicakup dengan satu kata saja yaitu *levering* begitu saja. Dalam bahasa Perancis ini memang ada 2 macam istilah :

1. *tradition* (*juridische levering*)
2. *deliverance* (penyerahan nyata)

Pada benda bergerak penyerahan yuridis dan penyerahan nyata itu biasanya jatuh bersamaan, pasal 1612 ayat 1 BW : penyerahan itu terjadi dengan *overgave* menyerahkan benda itu.

Pada benda tidak bergerak kedua macam *levering* itu berpisah *juridische levering*nya terjadi dengan pendaftaran benda itu di dalam daftar umum dihadapan Kepala Seksi Pendaftaran tanah.

Sedang *feitelijke levering*nya terjadi dengan penyerahan kunci dari satu rumah, atau pembukaan dari pagarnya dan lain-lainnya.

Sekarang setelah berlakunya UUPA penyerahan yuridis terhadap tanah tidak lagi terjadi dengan pendaftaran benda dalam register umum di hadapan Seksi Kantor Pendaftaran Tanah, melainkan terjadi pada waktu dibuatnya akte perpindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).



BAB III

KONSTRUKSI HUKUM TENTANG PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERJANJIAN

BAB III

KONSTRUKSI HUKUM TENTANG PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI TINJAU DARI HUKUM PERJANJIAN

1. PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI SEBAGAI PERJANJIAN OBLIGATOIR

Perjanjian dalam buku III BW itu umumnya bersifat obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan verbintenis. Misalnya perjanjian jual-beli, perjanjian ini tidak dapat menyebabkan beralihnya hak milik, hanya menimbulkan verbintenis yaitu orang satu harus memberikan prestasi (yaitu menyerahkan benda) dan yang lain berhak atas prestasi itu. Tapi perjanjian belum mengakibatkan beralihnya hak milik baru setelah adanya penyerahan maka hak milik itu beralih.

Jual beli menurut pasal 1459 BW yang berbunyi : "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si Pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 BW."

Menurut bunyi pasal 1459 BW tersebut di atas merupakan perjanjian yang zakelijk. Orang mengadakan hak kebendaan itu yaitu misalnya mengadakan hak memungut hasil, gadai, hipotik dan lain-lain itu sebetulnya mengadakan perjanjian. Dan sifat perjanjiannya di sini merupakan perjanjian yang zakelijk, yaitu perjanjian untuk mengadakan hak kebendaan. Jadi lain halnya dengan perjanjian yang terdapat dalam Buku III BW misalnya,

itu merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan verbintenis.

Menurut suyling perjanjian yang zakelijk itu bersifat abstrak, sedang perjanjian yang obligatoir itu bersifat causal. Artinya pada perjanjian yang zakelijk, dengan selesainya perjanjian tujuan pokok dari perjanjian itu sudah tercapai yaitu adanya hak kebendaan. Sedang pada perjanjian yang obligatoir dengan selesainya perjanjian tujuan pokok dari perjanjian itu belum tercapai, hak belum beralih masih harus ada penyerahan lebih dulu. Seperti halnya dalam praktek ikatan jual beli sebagai perjanjian obligatoir overeenkomst sedangkan yang zakelijk overeenkomst mirip jual beli PPAT tetapi tidak persis sebab pada saat zakelijk overeenkomst dibuat hak atas tanah belum beralih, baru beralih pada saat dilakukan pendaftaran *direct cadastre*.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang. Penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembendaan ini ialah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu Perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap Perjanjian Artinya setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat dengan tertulis. Untuk dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Perbedaan syarat-syarat sahnya perjanjian dalam dua kelompok ini oleh banyak ahli hukum digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum (void ab initio) atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya (voidable). Perjanjian yang batal demi hukum (void ab initio) adalah perjanjian yang dari semula sudah batal, hal ini berarti tidak pernah ada perjanjian tersebut, Sedangkan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya (voidable) adalah perjanjian yang dari semula berlaku tetapi perjanjian ini dapat dimintakan pembatalannya dan bila tidak dimintakan pembatalannya maka perjanjian ini tetap berlaku.¹¹

¹¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia & Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, 1992, h. 44

Untuk Tesis ini yang menjadi obyeknya adalah tanah dengan status hak milik, karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting sebab merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis dan juga tanah tersebut bisa dimiliki dengan hak turun temurun.

Bagi kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual. Menurut hukum orang yang membuat sesuatu perjanjian harus cakap dan pada azasnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq serta sehat pikirannya berarti cakap menurut hukum sedangkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal - hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Demikian menurut pasal 1330 BW.

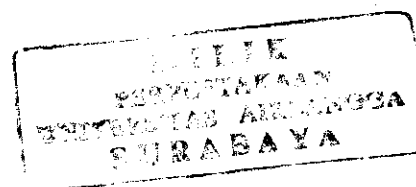
Dengan adanya pasal 1330 BW tersebut di atas bagaimanakah mereka yang tidak cakap menurut hukum, apabila akan melakukan suatu perjanjian? menjawab pertanyaan tersebut di atas adalah menurut hukum mereka berada-

dibawah pengawasan pengampuan. Kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya tetapi kalau seorang dewasa yang telah ditaruh dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya, dan yang berhak membuat surat pengampu tersebut adalah Pengadilan Negeri setempat atas dasar dari permohonan yang telah diajukan oleh mereka dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh Pengadilan Negeri. Demikian pula seorang istri dimasukkan dalam golongan orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian, sesuai dengan pasal 108 BW yang **berbunyi** :

"Seorang perempuan yang bersuami untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin atau kuasa tertulis dari suaminya".

Berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi diseluruh Indonesia Sudah mulai mengizinkan seorang istri yang tunduk kepada Hukum Perdata Barat membuat suatu perjanjian di hadapannya, tanpa bantuan suaminya, oleh karena itu Mahkamah Agung menganggap pasal 108 dan 110 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan Pengadilan tanpa izin/bantuan dari suami, ***sudah tidak berlaku lagi.***

Namun dalam praktek para Notaris sekarang apabila membuat akta, lebih-lebih akta perjanjian jual beli Hak Milik Atas Tanah melibatkan suami/istri untuk memberikan persetujuannya agar mengurangi resiko-resiko apabila dikemudian hari terjadi sengketa, Apalagi keadaan saat -



saat ini sering terjadi sengketa dan melihat masyarakat sendiri sudah semakin mengerti hukum, dengan cara apa yang mereka tempuh agar perbuatan hukum tentang perjanjian jual beli hak milik atas tanah dikemudian hari dilindungi hukum apabila terjadi gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli itu, yang jelas bagi mereka yang sudah mengerti tentang peranan notaris pasti mereka memilih untuk membuktikan dengan akta notariil karena akan mendapatkan perlindungan hukum.

Konstruksi Hukum tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.

Menurut Pasal 1868 Kitab BW bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, oleh karena itu bahwa pembuatan akta otentik adalah tidak semua orang dapat membuat akta otentik tersebut.

Bagaimana Konstruksi hukum akta otentik perjanjian ikatan jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris ? menjawab pertanyaan tersebut akta yang dibuat oleh notaris dinyatakan sah sepanjang syarat materilnya telah dipenuhi oleh para pihak yaitu telah dibayarnya harga tanah itu oleh pembeli atau sudah memenuhi kesepakatan apa yang telah diperjanjikannya oleh para pihak.

Akta otentik tentang perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah merupakan akta notaris yang mempunyai 3 macam kekuatan -

pembuktian yaitu :

1. kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*),
ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya sesuatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik;
2. kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*),
ialah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap;
3. kekuatan pembuktian materil (*materiele - bewijskracht*),
ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang syah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Menurut pasal 1870 BW dinyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahliwaris-ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, begitu juga pada abad ke 14 statuten dari berbagai kota yang merdeka mengandung ketentuan bahwa akta-akta notaris dari anggota "Collegium notarium" dalam kota mempunyai kekuatan eksekusi.

Seperti telah disebutkan pada bab terdahulu, bahwa notaris adalah pejabat umum, khusus berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan, yang diperintahkan oleh peraturan-

umum atau diinginkan oleh yang berkepentingan, agar dapat ternyata pada akta otentik itu tentang kepastian tanggal, menyimpan akta dan menerbitkan grosse, turunan dan kutipan, semua itu bila pembuatan akta itu oleh peraturan umum tidak dibebankan atau dijanjikan kepada pejabat atau orang lain sebagaimana yang tersebut dalam pasal 1 S.1860-3.

Sedangkan menurut Peraturan Jabatan Notaris, dalam pasal 60 P.J.N. dapat diketahui, bahwa para notaris bertanggungjawab terhadap para yang berkepentingan pada akta yang dibuatnya (para klien), yakni :

- a. di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh P.J.N;
- b. jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan atau dianggap hanya dapat berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan;
- c. dalam segala hal, di mana menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal 1365, 1366 dan 1367 BW terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian.

Untuk menghindari akibat-akibat yang merugikan pihak-pihak dalam mengadakan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka sebaiknya setiap perjanjian jual beli hak milik atas tanah dibuat oleh dan di hadapan notaris. Untuk maksud tersebut diatas, dituntut kesadaran yang tinggi pada masyarakat atas kepatuhan terhadap ketentuan hukum, khususnya ketentuan tentang dibuatnya akta notaris dalam setiap perbuatan hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah, sebab menurut pendapat penulis -

alat pembuktian itu tidak semata-mata tergantung pada hukum materiil yang kita pakai untuk diterapkan kepada kita, yang penting ialah bahwa alat pembuktian itu dapat membuktikan dengan sejati dan kuat tentang suatu peristiwa hukum, sehingga menimbulkan lebih banyak kepastian hukum (*Rechtszekerheid*).

Apabila pembuatan perjanjian jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan melalui notaris, maka kemungkinan pembatalannya akan dapat dikurangi, karena notaris akan memeriksa terlebih dahulu apakah persyaratan materiil maupun formil dari jual beli itu sendiri sudah dipenuhi. Apabila belum terpenuhi, maka notaris akan membuatkan akta notaris sementara sambil menunggu persyaratan, begitu sebaliknya apabila sudah terpenuhi seluruh persyaratannya, maka notaris akan mengarahkan bahwa jual beli tersebut langsung dibuktikan dengan suatu akta PPAT dan dengan demikian para pihak akan terhindar dari kerugian.

Untuk melakukan suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah, hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. keaslian tanda bukti hak atas tanah;
2. kebenaran pemegang hak atas tanah;
3. hak atas tanah tidak dalam sengketa;
4. hak atas tanah tidak dalam sitaan;
5. hak atas tanah tidak sedang dikuasai negara, misalnya tanah bekas hak milik orang asing, yang telah lewat dari 1 (satu) tahun sejak orang tersebut berkewarganegaraan asing;

6. orang yang menerima hak atas tanah yaitu pembeli adalah orang yang benar-benar berhak atas tanah yang dialihkan, misalnya harus warganegara Indonesia atau badan hukum - badan hukum tertentu;
7. hak yang dialihkan adalah benar-benar hak milik atas tanah, yang dapat dibuktikan antara lain dengan sertipikat atau petok;
8. para pihak yang berkepentingan harus menghadap sendiri kepada notaris, yaitu baik pihak penjual maupun pihak pembeli atau kuasanya;
9. harus pula dihadiri oleh saksi-saksi yang paling sedikit dihadiri dua orang saksi;
10. khusus untuk tanah yang belum bersetipikat, harus dihadiri oleh dua orang saksi yang terdiri dari seorang kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa di tempat tanah yang diperjual belikan;
11. para pihak sudah saling mengetahui atau sepakat perjanjian yang akan dimuat di dalamnya akta;
12. kesepakatan harga dan bagaimana cara pembayarannya;
13. sanksi-sanksi apa yang dimuat di dalam akta apabila pembayaran tanah dengan cara diangsur.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, yang pada pokoknya melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku terhadap perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka dapat diharapkan

masyarakat khususnya pihak pembeli akan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. AZAS KEBEBASAN BERKONTRAK SEBAGAI PILAR HUKUM PERJANJIAN.

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia, menurut faham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Didalam hukum perjanjian, falsafah ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak".

Dan karena itu Pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi didalam kehidupan (social ekonomi) masyarakat. Faham individualisme memberikan peluang luas kepada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan yang lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak yang kuat. Pada akhir abad XIX akibat desakan faham-haham etis dan sosialis, faham individualisme mulai pudar. terlebih-lebih sejak berakhirnya perang dunia kedua. Faham ini dinilai tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relative. Dikaitkan selalu dengan kepentingan umum.¹²

Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata dibiarkan kepada para-

¹² Anggota IKAPI, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001. h. 83-85

pihak akan tetapi perlu diawasi Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Sistem Pengaturan Hukum Benda itu ialah sistem tertutup. Artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang. Jadi hanya dapat mengadakan hak kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja. Ini berlawanan dengan sistem Hukum Perutangan karena Hukum Perutangan mengenai sistem terbuka artinya orang dapat mengadakan verbintenis ataupun perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang (yaitu dalam BW, KUHD, Peraturan Khusus) maupun yang belum ada peraturannya sama sekali. Jadi boleh mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, dengan lain perkataan dikatakan mengenal azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi terhadap kebebasan ini juga ada pembatasannya, yaitu asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Yang diatur dalam Hukum Benda Pertama-tama hukum benda itu mengatur pengertian dari benda, kemudian pembendaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam-macam hak kebendaan. Selanjutnya hal-hal tersebut diatas akan kita bicarakan satu per satu. Kita mulai dengan membicarakan pengertian benda, apa yang dimaksud dengan benda itu? Bagaimana pengertian benda secara yuridis, dan bagaimana benda menurut hukum perdata Negara lain sekedar sebagai perbandingan.

Kita mengenal apa yang disebut dengan subject hak dan kebalikannya ialah object hak. Kalau subject hak itu ialah badan pribadi atau person maka object hak disebut "benda".

Yang merupakan badan pribadi pertama-tama ialah orang juga badan hukum. Juga terhadap benda sama halnya yang merupakan benda pertama-tama ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan panca-inder tapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga. Pendek kata pengertian benda secara juridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi object eigendom (hak milik) pasal 499 BW. Apakah berdasarkan kenyataan tersebut selanjutnya dalam sistimatik Hukum Perdata Indonesia hendaknya istilah "benda" kita pergunakan bagi object hak tetapi hanya dalam arti barang yang berwujud saja? Dan object hak dalam arti barang yang tak berwujud kita namakan hak? Itu terserah pada perkembangan hukum yang akan datang.

Pasal 1548 BW : sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang di situ Pihak yang satu menggunakan supaya pihak yang lain dapat menikmati suatu zaak. dan sebagainya. Dalam perkara ini yang disewa ialah luasnya pagar, dan luasnya pagar bukanlah zaak. Kemudian HR memutuskan : karena tidak ada zaak maka tidak ada perjanjian sewa. Para ahli hukum dalam hal ini serentak mengajukan keberatan. Memang luasnya pagar bukan barang tersendiri, bukan benda yang dapat dimiliki. Bukan zaak dalam lapangan zakenrecht, membuat perjanjian yang termaktub dalam pasal 1338 BW.

Setiap perjanjian yang dibuat secara yang memenuhi syarat-syarat undang-undang tentang perjanjian berlaku sah pasal 1320 BW. Hanya saja di dalam persoalan tadi jika luasnya pagar tidak dipandang sebagai "zaak" dalam arti pasal 1548 BW, maka perjanjian itu bukan perjanjian sewa menyewa, sehingga terhadap perjanjian itu tidak dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan khusus dari sewa-menyewa. Perjanjian demikian itu lalu berlaku sebagai perjanjian tak bernama. Selain daripada apa yang tegas-tegas ditentukan dalam perjanjian itu sendiri, terhadap perjanjian itu dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan umum dari *Verbintenissenrecht*. Prof. Pitlo dalam hal ini malahan berpendirian lebih luas lagi, sebagai berikut :
Oleh undang-undang penyerahan suatu zaak untuk dipakai dan sebaliknya menerima harganya itu disebut : sewa.

Apa yang dinamakan zaak itu ditentukan oleh kebutuhan-kebutuhan menurut kebutuhan masyarakat. Jika masyarakat memerlukan penyerahan luasnya pagar batu untuk dipakai dan sebaliknya membayarkan harganya untuk itu, maka itupun termasuk pengertian sewa juga.

3. TRANSAKSI HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ADAT.

Pada zaman Kolonial Belanda, seperti disebutkan dalam pasal 131 *Indische Staatsregeling* selanjutnya disingkat IS, digambarkan adanya sistem hukum yang pluralistic karena diberlakukannya hukum adat, hukum perdata maupun pidana materiil dan formil. Ayat 1 dari pasal 131 IS menetapkan suatu asas bahwa hukum perdata dan hukum pidana materiil dan formil akan ditulis dan ditetapkan dalam ordonansi-ordonansi, yaitu :

suatu undang-undang yang ditetapkan oleh Gubernur Jendral dengan persetujuan Volksraad. Dalam ayat 1 sub a ditetapkan bahwa untuk hukum perdata materiil bagi orang Eropa berlaku asas konkordansi, artinya bagi orang Eropa, pada dasarnya hukum perdata yang berlaku di Negeri Belanda akan dipakai sebagai pedoman dengan kemungkinan penyimpangan-penyimpangan. Sementara itu, dalam ayat 2 sub b pasal tersebut ditetapkan pedoman bahwa untuk membentuk ordonansi hukum perdata materiil bagi orang Indonesia dan orang Timur Asing, asas hukum adat mereka akan dihormati dengan kemungkinan penyimpangan-penyimpangan dalam hal :

- a. kebutuhan kemasyarakatan mereka menghendaki, maka mereka akan takluk pada perundang-undangan yang berlaku bagi orang Eropa.
- b. kebutuhan kemasyarakatan mereka menghendaki atau berdasarkan - kepentingan umum, karena itu pembentuk ordonansi dapat mengadakan hukum yang berlaku bagi orang Indonesia dan orang Timur Asing atau bagian dari golongan-golongan yang bukan hukum adat dan bukan hukum Eropa, melainkan hukum yang diciptakan oleh pembentuk undang-undang sendiri.

Dengan perkataan lain, di Hindia Belanda pada waktu itu berlaku bersama-sama hukum adat dan hukum Barat. Selain pasal 131 IS tersebut, sesungguhnya masih terdapat dua pasal IS lainnya yang masih memungkinkan berlakunya hukum adat. Dua pasal yang dimaksud itu adalah : Pasal 21 IS ayat 2. Pasal ini menegaskan bahwa :

“Dalam wilayah kerajaan-kerajaan yang diberikan hak swapraja algemene verordeningen

(peraturan perundang-undangan umum) hanya dapat berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku di daerah yang bersangkutan”.

Pasal 130 IS. Pasal ini menegaskan bahwa terdapat daerah-daerah, di mana bangsa Indonesia diberi kebebasan untuk menganut hukumnya sendiri.

Hukum agraria yang berlaku sebelum tanggal 24 September 1960 bersumber pada hukum adat (hukum agraria Adat) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (hukum agraria Adat) dan BW Indonesia (hukum agraria Barat). Berlakunya hukum agraria adat bersama-sama dan berdampingan dengan hukum agraria Barat itulah yang menyebabkan hukum agraria tersebut bersifat dualistis. Tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria adat, antara lain adalah tanah-tanah ulayat, tanah milik (yasan), tanah usaha, tanah gogolan; sedangkan tanah yang tunduk pada hukum agraria Barat, antara lain tanah eigendom, tanah erfpacht, tanah opstal. Dengan adanya dua macam aturan tentang tanah yang masing-masing tunduk pada sistem hukum yang berlainan dan dijumpainya pula dualisme di dalam hukum perdata, maka diperlukan adanya penjelasan secara mendalam. Di samping itu, untuk penyelesaian hubungan dan persoalan antargolongan, dibuatlah hukum agraria antargolongan (yang memberi penyelesaian tentang hubungan-hubungan dan persoalan-persoalan antargolongan). Selain ketiga macam peraturan tersebut, masih dijumpai pula hukum agraria administratif yang terdiri atas peraturan-peraturan yang menjadi landasan bagi pemerintah dalam menyelenggarakan politik agrariannya dan memberi wewenang khusus

kepadanya untuk bercampur tangan di dalam soal-soal agraria. Peraturan-peraturan hukum agraria administratif ini pada pokoknya merupakan pelaksanaan dari politik agrarian pemerintah jajahan di dalam suatu undang-undang yang terkenal sebagai Agrarische Wet Tahun 1870.

Dengan adanya dualisme hukum agraria yang berlaku di Indonesia, maka dalam praktek terjadilah perbedaan aturan mengenai peralihan hak atas tanah, yaitu tanah yang tunduk pada hukum adat dan tanah yang tunduk pada hukum Barat.

Transaksi Peralihan hak atas tanah menurut hukum adat harus bersifat kontan dan terang. Kontan (tanpa syarat) berarti penjual menyerahkan barang miliknya dan langsung menerima uang dengan jumlah yang disepakati (lunas), sedangkan pembeli langsung menerima barangnya. Terang berarti perpindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Sementara itu, dinyatakan oleh Hilaman Jatikusumah bahwa :

“Perbuatan jual lepas (sebagai salah satu bentuk peralihan tanah) adalah perbuatan tunai (kontantehandeling) yang berlaku dengan riil dan konkret, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan pancaindra. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Pembayaran dalam jual lepas ini dapat berlaku pembayaran uang tunai pada saat terjadinya ijab Kabul atau dibayar kemudian (utang). Jika terjadi ketika jual beli itu terlaksana pembayaran -

belum lunas, tidak berarti bendanya belum diserahkan penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian itu tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian utang-piutang.

Namun, menurut Iman Soetignjo, pengertian "terang" dijelaskan sebagai berikut ;

" mengalihkan hak atas tanah menurut hukum adat, harus dengan dukungan (medewerking) kepala suku/ masyarakat hukum/desa agar perbuatan itu 'terang' dan sahnya (rechtsgeldigheid) ditanggung kepala tersebut."

Kecuali itu, kepala suku/masyarakat hukum/desa harus menjamin agar hak ahli waris, para tetangga (buren recht), dan sesama anggota suku (naastings recht) tidak dilanggar apabila tanah hak milik tersebut akan 'dijual lepas', 'dijual oyodan/tahunan 'atau'dijual akad/sende, gadai'. Apabila akan diadakan perbuatan hukum seperti tersebut tadi, maka :

- a. harus ada persetujuan dari ahli waris apabila hubungan ahli waris masih kuat. Mungkin mereka akan 'membeli' tanah itu untuk seterusnya, untuk satu musim, atau untuk suatu waktu tertentu (gadai).
- b. hak tetangga (burenrecht) dan hak sesama anggota suku/masyarakat hukum desa (naastings recht) harus diperhatikan juga.

Apabila perbuatan hukum tersebut diatas akan diadakan, maka, kecuali para ahli waris, para tetangga yang tanahnya berbatasan harus diberi prioritas untuk 'membeli' tanah yang akan 'dijual' itu. Dan bilamana calon pembeli itu bukan anggota suku/masyarakat hukum/desa, maka anggota suku/masyarakat hukum/desa lebih dahulu harus diberi kesempatan untuk membeli tanah yang akan 'dijual' itu.

c. Apabila ahli waris, tetangga, atau sesama anggota suku tidak ada yang mau 'membeli', maka baru ada kemungkinan bagi bukan anggota suku/masyarakat hukum/desa untuk 'membeli' tanah tersebut.

Untuk ini diperlukan keputusan desa dan atas dasar itu, kepala suku/masyarakat hukum/desa yang bertindak keluar mewakili suku masyarakat hukum/desa, diberikan izin kepada bukan anggota yang diperkenankan 'membeli' tanah itu harus membayar sewa bumi (retribusi) secara tetap, kecuali apabila ia lambat laun diterima sebagai anggota. Pada saat transaksi diadakan, bukan anggota harus memberi sejumlah kecil uang sebagai pengukuhan transaksi (pago-pago, Batak, atau uang saksi).

Apabila transaksi-transaksi tersebut di atas tidak dilakukan dengan dukungan (medewerking) kepala suku/masyarakat hukum/desa, maka perbuatan itu dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga.”

Perpindahan hak atas tanah bisa terjadi selamanya (plas) atau secara gadai. Secara plas, yaitu penyerahan tanah dan pembayarannya dilakukan secara kontan tanpa syarat, jadi untuk seterusnya/selamanya ; sedangkan gadai, yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya. Didalam menjual gadai, yang menerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut hasil tanah tersebut. Ia hanya-

terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gadai. Apabila si pembeli gadai tersebut sangat membutuhkan uang, ia hanya dapat menjual-gadaikan tanah itu lagi kepada orang lain selama sisa waktu dan sekali-kali tidak boleh menjual lepas tanah tersebut. Ia tidak dapat minta kembali uang yang diberikannya kepada yang menjual gadai, tetapi dalam transaksi demikian biasanya disertai dengan perjanjian tambahan, seperti :

1. kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai (pemegang gadai);
2. tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua, atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

b. Yang Tunduk pada Hukum Barat

Untuk peralihan hak atas tanah, perpindahan/balik namanya harus melalui *overschrijving ambtenaar*. Jadi, setelah dilakukan jual beli di hadapan Notaris atau badan lain yang sama (lurah/kepala desa untuk orang Indonesia yang tidak tunduk pada hukum Barat), beralihnya hak harus lewat *overschrijving ambtenaar*. Di dalam tata hukum Indonesia sebelum berlakunya UUPA, hukum agrarian meliputi kaidah-kaidah hukum yang beraneka macam. Kaidah-kaidah tersebut dapat dibicarakan sebagai satu rangkaian yang merupakan satu bidang hukum yang berdiri sendiri, yaitu hukum agraria. Pertama, karena kaidah-kaidah itu mempunyai objek yang sama, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kedua, membicarakan kaidah-kaidah tersebut sebagai satu kesatuan akan mempermudah orang mempelajarinya.

Di dalam Staatsblad Tahun 1870 Nomor 5 dan ditambahkan sebagai ayat-ayat baru dari pasal 62 Regerings Reglement terdiri atas tiga ayat yang kemudian pada tahun 1870 ditambah dengan ketentuan-ketentuan Agrarische Wet yang merupakan lima ayat baru, yaitu ayat empat sampai dengan delapan. Pasal 62 Regerings Reglement tersebut kemudian menjadi pasal 51 Indische Staatsregeling. Lengkapnya pasal 51 IS adalah sebagai berikut :

1. Gubenur Jendral tidak boleh menjual tanah.
2. Di dalam larangan ini tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas yang diperuntukkan perluasan kota dan desa serta mendirikan bangunan - bangunan kerajinan / industri.
3. Gubenur Jendral dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Adapun tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli atau yang dipunyai oleh desa sebagai tempat pengembalaan umum atau atas dasar lainnya, tidak boleh dipersewakan.
4. Menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan hak erfpacht selama waktu lebih dari 75 tahun.
5. Gubenur Jendral menjaga jangan sampai ada pemberian tanah yang melanggar hak-hak penduduk Indonesia asli.
6. Gubenur Jendral tidak boleh mengambil tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang Indonesia asli untuk keperluan mereka sendiri atau tanah-tanah kepunyaan desa sebagai tempat pengembalaan umum berdasarkan pasal 133 dan untuk keperluan perusahaan tanaman

yang diselenggarakan atas perintah atasan, dengan pemberian ganti rugi yang layak.

7. Tanah yang dipunyai oleh orang-orang Indonesia asli dengan hak milik (menurut istilah perundang-undangan agraria waktu itu, hak pakai perorangan yang turun-menurun) atas permintaan pemiliknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak eigendom dengan pembatasan-pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan dalam surat eigendom-nya, yaitu mengenai kewajiban-kewajibannya terhadap Negara dan desa serta wewenang untuk menjualnya kepada bukan orang Indonesia asli.
8. Menyewakan tanah atau menyerahkan tanah untuk dipakai oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan orang Indonesia asli dilakukan menurut peraturan-peraturab yang ditetapkan dengan ordonansi.

Sejak proklamasi kemerdekaan (17 Agustus 1945) sampai terbentuknya UUPA, Pemerintah kita (R.I) terus berusaha memperbaiki hal-hal yang menyangkut agraria dari "politik agraria pemerintah jajahan" menjadi/disesuaikan dengan politik yang selaras dengan PANCASILA dan UUD 1945.



BAB IV PENUTUP

BAB IV

P E N U T U P

1. Kesimpulan

- a. Sebagai Dasar pemikiran pembuatan akta perjanjian ikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah adalah apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum tentang peralihan hak milik atas tanah yang belum memenuhi syarat-syarat formalitas untuk dibuktikan dengan suatu akta PPAT dapat dibuatkan dengan akta notariil yaitu akta Perjanjian Ikatan Jual Beli berikut akta kuasa untuk menjual namun apabila pembayarannya dilakukan dengan angsuran maka akta kuasa untuk menjual dapat diberlakukan apabila pembayaran harga tanah sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. dengan dibuktikan akta Pelunasan, kemudian dengan dibuatnya akta Notaris tersebut dapat dipakai sebagai dasar pembuatan akta PPAT apabila nantinya syarat-syarat formalitasnya sudah terpenuhi. Akta jual beli PPAT selalu menyatakan bahwa harga sudah lunas ini mutlak untuk memenuhi asas terang dan tunai. Akta jual beli adalah merupakan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, -

timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang. Penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

- b. Konstruksi hukum perjanjian ikatan jual beli Hak Milik Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris tersebut dinyatakan sah sepanjang syarat materilnya telah dipenuhi oleh para pihak yaitu telah dibayarnya harga tanah itu oleh pembeli atau sudah memenuhi kesepakatan apa yang telah diperjanjikannya oleh para pihak.

2. Saran

- a. Perlu diadakan penyuluhan hukum kepada masyarakat, agar masyarakat dapat lebih banyak menyerap informasi yang penting tentang hukum,, khususnya yang menyangkut peralihan hak atas tanah yang belum terpenuhi syarat-syarat formalitasnya untuk dibuktikan dengan suatu akta PPAT, dengan demikian Peranan Notaris harus dilibatkan agar membuat akta notariil yaitu akta perjanjian ikatan jual beli berikut kuasa untuk menjual dan untuk selanjutnya apabila dikemudian hari persyaratan untuk peralihan hak atas tanah sudah terpenuhi, maka segera dibuktikan dengan suatu akta PPAT sekaligus dilakukan Pendaftaran tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan dapat segera diterbitkan sertifikat tanah yang bersangkutan.
- b. Untuk menjamin kepastian hukum maka masyarakat diharapkan -

setiap melakukan perbuatan hukum khususnya dalam peralihan hak Milik Atas Tanah sebaiknya dinyatakan dengan suatu akta otentik karena akta otentik dapat memberikan diantara para pihak beserta ahliwaris-ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya sesuai dengan bunyi pasal 1870 BW, begitu juga pada abad ke 14 statuten dari berbagai kota yang merdeka mengandung ketentuan bahwa akta-akta Notaris mempunyai kekuatan eksekusi.





DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Anggota IKAPI, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- GHS. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Cet. V, Jakarta, 1999.
- Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Pustaka Sinar Harapan, 1992.
- J. Kartini Soedjendro, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi Konflik, Kanisius, Cet. I, Yogyakarta, 2001.
- Komar Andasmita, Notaris II, Sumur Bandung, Bandung, 1983.
- M. Syarifudin, An., Pedoman Peraturan PPAT di Indonesia, Mitra Karya, Jakarta, 2003.
- R. Soehadi, Penyelesaian Sengketa tentang Tanah, Karya Anda, Surabaya.
- R. Sobekti, R. Tjitrosudibio, Burgerlijk Wetboek, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Universitas Brawijaya, Malang, 1984.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 1974.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta 1992.