

PERJANJIAN PERALIHAN ATAS TANAH YANG DAPAT MENIMBULKAN KONFLIK

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahhan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

**ANDRE SEJAHTERA SARAGIH
NIM : 05.840.0160
BIDANG HUKUM PERDATA**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

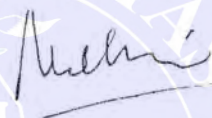
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area


FAKULTAS HUKUM
LEMBAR PERSETUJUAN

I. PENGUJI

NAMA : ANDRE SEJAHTERA SARAGIH
NIM : 05.840.0160
JUDUL SKRIPSI : “Perjanjian Peralihan Atas Tanah Yang Dapat Menimbulkan Konflik”

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI:

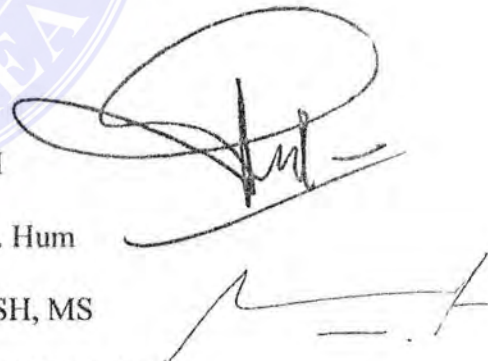
1. Nama : H. ABDUL MUIS ,SH, MS
Jabatan : PEMBIMBING I
Tanggal Persetujuan :
Tanda tangan : 

2. Nama : TAUFIK SIREGAR,SH, M.Hum
Jabatan : PEMBIMBING II
Tanggal Persetujuan :
Tanda tangan : 



III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. Ketua : SUHAT RIZAL, SH
2. Sekretaris : MUAZZUL, SH, M. Hum
3. Penguji I : H. ABDUL MUIS, SH, MS
4. Penguji II : TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum



DISETUJUI OLEH :

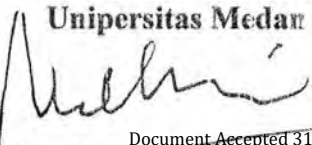
Diketahui
Fakultas Hukum
Universitas Medan Area

Ketua Bidang Hukum Perdata
Fakultas Hukum
Unipersitas Medan Area

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
(Syafaruddin, SH, M. Hum)

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area


(H. ABDUL MUIS, SH, MS)

Document Accepted 31/7/23

ABSTRAKSI

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui jenis perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik, untuk mengetahui tindakan penanganan perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik, untuk mengetahui bagaimana motivasi dan tindakan PPAT/Notaris dalam menangani perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi adalah metode deskriptif, maksudnya menggambarkan atau menelaah permasalahan hukum terhadap perjanjian peralihan hak atas tanah yang dapat menimbulkan konflik, *library research*, maksudnya adalah penelitian yang dipusatkan kepada studi kepustakaan untuk mendapatkan data yang relevan dengan penyusunan skripsi ini, yaitu melalui buku-buku, majalah-majalah, tulisan dan karangan ilmiah, di samping itu dipergunakan penelitian lapangan terhadap perjanjian jual beli yang dapat menimbulkan konflik, dan berlangsung ditengah-tengah masyarakat.

Perbuatan hokum mengenai perjanjian jual beli tanah tidak tertutup kemungkinan transaksi yang dilakukan para pihak yang mengandung permasalahan-permasalahan yang tidak sekedar formal-yuridis, tetapi juga non yuridis.

Perjanjian jual beli yang dapat menimbulkan konflik ini antara lain disebabkan karena, syarat-syarat tertulis tidak terpenuhi, antara lain : sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian sedang dalam keadaan agunan bank, sertifikat hak atas tanah masih terdaftar atas nama orang lain dan pembeli belum cukup umur, jual beli tanah sawah yang terdaftar dalam sertifikat masih atas nama orang tuanya, sedang pembeli bertempat tinggal di luar daerah. Syarat-syarat tidak tertulis tidak terpenuhi antara lain : Jual beli tanah yang sedang dijadikan jaminan kredit di Bank disertai pernyataan pemberi utang bersedia menyerahkan sisa harga tanah, jual beli surat tanah disertai surat pemberi pernyataan memberi hak pertama kepada penjual untuk membeli kembali. Jual beli tanah sebagai kompensasi utang penjual kepada pembeli.

Menghadapi perjanjian yang dapat menimbulkan konflik dalam arti tidak terpenuhi syarat-syarat formal (tertulis), tidak tersedia syarat-syarat material (tidak tertulis), dan tidak berhaknya para pihak melakukan perjanjian. PPAT/Notaris dapat melakukan bentuk-bentuk tindakan seperti : syarat-syarat formal suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum akta jual beli tanah dibuat.

Motivasi dan tindakan PPAT/Notaris dalam menangani perjanjian peralihan hak atas tanah yang dapat menimbulkan konflik, didasarkan atas : pertimbangan sukses, pertimbangan nilai, pertimbangan pengalaman dan pertimbangan kesempatan langka.

Sebaiknya sebelum memutuskan tindakan, PPAT/Notaris harus mampu menganalisis situasi dan konflik, mengakomodasikan kepentingan hokum dan kepentingan social dalam pembuatan akta PPAT/Notaris.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang mana telah memberikan berkah-Nya kepada penulis dari awal hingga selesainya penulisan skripsi ini, yang merupakan syarat untuk menempuh ujian sarjana hukum di Universitas Medan Area.

Adapun judul skripsi ini adalah “ **PERJANJIAN PERALIHAN ATAS TANAH YANG DAPAT MENIMBULKAN KONFLIK** ”. Pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada kedua orang tua saya yang telah memberikan kasih sayang, semangat dan doa yang tidak terhingga kepada penulis.

Dalam penyelesaian skripsi ini banyak bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu izinkanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Suhatrizar,SH.MH selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Abdul Muish.SH.MHum selaku ketua Departemen Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Sekaligus pembimbing I, yang telah meluangkan waktunya memberikan bimbingan, kritikan dan dorongan secara ikhlas.
3. Bapak Topik Siregar,SH.MHum selaku pembimbing II yang telah memberikan nasehat dan bimbingan hingga selesainya skripsi ini.
4. Seluruh Staff Pengajar pada Fakultas Hukum Medan Area yang selama ini membimbing penulis dengan tulus dan ikhlas.
5. Bapak-bapak dan Ibu-ibu PPAT/Notaris di Kantor Notaris Deli Tua yang telah memberikan informasinya terutama yang menyangkut dengan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari kemungkinan adanya kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis bersedia menerima kritik dan saran dari semua pihak untuk kesempurnaan skripsi ini.

Medan, Maret 2010

Penulis,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From repository.uma.ac.id)31/7/23

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan	4
D. Keaslian Penulisan	4
E. Tinjauan Pustaka	5
F. Metode Penulisan	8
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II : PERJANJIAN PADA UMUMNYA	10
A. Pengertian Perjanjian	10
B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	12
C. Jenis-Jenis Perjanjian	18
D. Asas-Asas Hukum Perjanjian	23

BAB III :	PERALIHAN HAK ATAS TANAH SESUDAH UUPA	
	(UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA)	28
	A. Lahirnya UUPA	29
	B. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah	33
	C. Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah	41
BAB IV :	PERJANJIAN PERALIAHAN TANAH HAK ATAS	
	TANAH YANG DAPAT MENIMBULKAN KONFLIK....	45
	A. Jenis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dapat	
	Menimbulkan Konflik	45
	B. Bentuk-bentuk Tindakan Dalam Menangani Perjanjian	
	Jual Beli Tanah Yang Dapat Menimbulkan Tanah.....	54
	C. Motivasi dan Tindakan PPAT/Notaris Dalam	
	Menangani Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dapat	
	Menimbulkan Konflik	59
BAB V :	KESIMPULAN DAN SARAN	70
	A. Kesimpulan	70
	B. Saran	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah hak atas tanah di Indonesia bukanlah masalah yang sederhana untuk diselesaikan, karena masalah hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai permasalahan yang rumit dan kompleks. Hal ini disebabkan sumber daya tanah tidak mungkin lagi bertambah sementara manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah. Masalah tanah berkaitan erat dengan berbagai aspek kehidupan manusia seperti aspek sosial budaya, aspek ekonomi, aspek hukum, aspek politik bahkan aspek pertahanan dan keamanan negara.

Karena terkait dengan aspek sosial dan budaya masyarakat, maka nilai sumber daya tanah ini tidak dapat dilepaskan dari nilai adat yang tumbuh dan berkembang dalam dimensi kehidupan masyarakat. Nilai kultural tanah yang kadang kala tidak dapat dinilai dengan uang materi menempatkan tanah sebagai hak yang memiliki magis religius yang harus dipertahankan kelompok masyarakat secara turun temurun.

Selain itu tanah sebagai aset ekonomi merupakan bagian kehidupan yang tidak dapat dipisahkan dari tatanannya, terutama saat era industrialisasi dan era globalisasi yang telah dan akan bergulir dewasa ini. Pada posisi seperti ini nilai tanah bukan lagi dihitung sebagai aset tetapi telah bergeser menjadi komoditi yang dapat diperjualbelikan sesuai mekanisme pasar dan bahkan menjadi modal yang kuat untuk bergerak memutar roda perekonomian bangsa.

Ketergantungan manusia terhadap tanah sudah berlangsung lama yakni sejak

UNIVERSITAS MEDAN AREA atau menetap. Sejalan dengan pertumbuhan dan

perkembangan manusia yang semakin bertambah maka diperlukan tanah baik untuk pertanian maupun untuk permukiman guna mencukupi kebutuhan hidup. Kenyataan tersebut membuktikan sangat tingginya ketergantungan manusia terhadap tanah, sebagai kebutuhan yang sangat esensial di atas tanah tersebut manusia hidup dan sekaligus untuk mempertahankan hidup.

Secara hukum, dalam pelaksanaannya, PPAT/Notaris pada dasarnya bertumpu pada kegiatan pembuatan akta yang serba formal-prosedural, meski di samping tugas tersebut ia dapat juga memberi nasihat hukum. Dikatakan demikian karena kewajibannya hanya melayani pengesahan perbuatan hukum dari pihak-pihak yang memakai jasanya. Itulah sebabnya perjanjian dan keteapan yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta merupakan perbuatan dari para pihak yang meminta jasanya untuk membuat pengesahan formal.¹

Pada aturan empiris, tidak tertutup kemungkinan transaksi atau perbuatan hukum para pihak mengandung permasalahan – permasalahan yang tidak sekedar formal - yuridis, tetapi juga non yuridis. Oleh karena itu, pelbagai kemungkinan konflik yang bersifat sosial, kultural, ekonomi, politik, dapat saja menjadi bagian *inheren* dalam perbuatan hukum tersebut. Justru karena tugas dan kewenangan PPAT/Notaris hanya bersifat menyaksikan dan mengesahkan perbuatan hukum yang dibuat oleh para pihak, maka konflik-konflik laten merupakan hal yang niscaya dalam sebuah kata.

¹ G.H.S. Lumban Tobing, *peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hal. 235.

Seperti diketahui, notaris Indonesia tergolong dalam notaris Latin, yang menurut Black adalah orang yang mencatat apa yang dikatakan oleh orang lain atau orang yang menyalin apa yang telah ditulis orang lain. Ciri notaris Latin adalah bahwa ia melaksanakan tugas melayani kebutuhan masyarakat dalam ruang lingkup hukum privat/perdata. Karena ia adalah *amaneunisi*, hanya mengkonstatir apa yang dikatakan orang atau para pihak, maka ia bersikap dan berkedudukan netral. Ia bukanlah pihak dalam akta yang dibuat di hadapannya, karena itu ia harus dapat memberikan jalan dalam jalur hukum yang berlaku agar maksud para pihak yang meminta bukti tertulis akan terjadinya hubungan hukum di antara para pihak dapat tercapai sesuai dengan kehendak mereka. Di sini, tuntutan utamanya adalah pengetahuan hukum yang luas dari seseorang notaris agar dapat meletakkan hak dan kewajiban para pihak secara proporsional sehingga masing-masing pihak memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya.²

B. Permasalahan

Melihat luasnya pengertian judul dan uraian diatas, penulis membatasi pengertian tentang peralihan hak atas tanah hanya sebatas perbuatan hukum yang dilakukan dengan cara jual beli atas tanah, maka yang menajdi permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana jenis perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik .

² Kosbiono *amanhadi*, *profesi Notaris Dalam Era Globalisasi Tantangan dan Peluang*, Makalah dalam Kongres XVI INI, Yogyakarta, 9 November 1996.

2. Untuk mengetahui tindakan penanganan perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.
3. Bagaimana motivasi dan tindakan PPAT/Notaris dalam menangani perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui jenis perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.
2. Untuk mengetahui tindakan penanganan perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.
3. Untuk mengetahui bagaimana motivasi dan tindakan PPAT/Notaris dalam menangani perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.

Manfaat penulisan ini secara teoritis diharapkan dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep keilmuan yang pada gilirannya dapat memberikan andil bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum perdata dan dagang, khususnya dalam bidang perjanjian dan perkreditan.

Secara praktis diharapkan agar tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi para pembuat kebijakan maupun pihak legislatif guna melengkapi peraturan perundang-undangan yang masih diperlukan.

D. Keaslian Penulisan

Berdasarkan penelusuran penulis terhadap judul skripsi ini pada Perpustakaan Fakultas Universitas Medan Area belum ada tulisan yang mengangkat tentang “Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang dapat Menimbulkan Konflik”. Oleh karena itu penulisan skripsi ini dapat dikatakan masih asli sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara akademis.

E. Tinjauan Pustaka

Untuk mengetahui apa yang di maksud dengan Notaris, dapat dilihat dalam Ord. Stbl. 1860 No. 3, Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN) di Indonesia yang mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860, dimana disebutkan :

Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh 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.³

Dalam pengertian di atas terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

Pejabat umum (*openbaar ambtenar*), maksud dari pengertian ini bukan berarti bahwa Notaris itu merupakan pegawai negeri, seperti yang dimaksud dalam Undang – undang Nomor 8 Tahun 1974 Pasal 1 tentang Pokok – pokok Kepegawaian, dimana disebutkan bahwa : Pegawai negeri adalah mereka yang telah memenuhi syarat – syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.

³ GHS. Lumban Tobing, *op. cit.*, hal. 1.

diangkat oleh pejabat yang berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan negeri atau disertai tugas Negara lainnya yang ditetapkan berdasarkan suatu peraturan perundang – undangan yang berlaku selain itu ada juga pengertian bahwa Pegawai negeri adalah pegawai yang merupakan bagian dari suatu korps pegawai yang tersusun secara *hierarkis*, dengan hubungan kerja yang digaji oleh Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat (1) yang disebut dengan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT merupakan pejabat yang mampu membuat akta dengan segala variasi dan permasalahan, baik dari tanah maupun pemegang hak. Hal ini disebabkan dari proses pendidikan yang dilalui sebelum diangkat sebagai PPAT. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan, permohonan untuk dapat diangkat menjadi PPAT baru, ditujukan kepada Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁴

Berbeda dengan PPAT karena jabatannya demi hukum. PPAT demikian adalah para Camat yang merangkap jabatan sebagai PPAT. Tidak ada perbedaan hak dan kewajiban di antara mereka. Namun yang hanya membedakannya adalah jika dilihat dari segi pendidikan formal, dimana para Camat hanya mengenyam pendidikan mengenai hukum tanah, sedangkan PPAT/Notaris lebih mendalami tentang hukum tanah, baik dalam pendidikannya sebelum menjadi Notaris, maupun

⁴ Boedi Harsono, 2004. Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, hal 704

pendidikan dalam PPAT. Perbedaan lain juga dapat dilihat dari kewenangan atau wilayah kerja. Wilayah kerja PPAT Camat mempunyai wilayah kecamatan sesuai wilayah jabatannya, sedangkan PPAT/Notaris mempunyai daerah kerja yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 menyebutkan bahwa:”Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Menurut peraturan pemerintah tersebut, yang dimaksud Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi jelas beralihnya suatu hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti yang telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak miliki atas satuan rumah susun.

Dalam rangka perbuatan hukum mengenai jual beli tidak jarang terjadi konflik, munculnya konflik dapat terjadi karena lengkapnya persyaratan-persyaratan yang diperlukan, misalnya syarat-syarat tertulis tidak terpenuhi, meskipun PPAT/notaris tidak dapat membuat akta jual belinya, akan tetapi untuk dapat menampung kebutuhan maupun keperluan masyarakat dalam hal perjanjian jual beli. Notaris dapat menggunakan kewenangnya.

Setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria tahun 1960 yaitu, pada tanggal 24 September 1960, semua peralihan hak atas tanah tersebut merupakan penyempurnaan dari peraturan-peraturan yang sudah diberlakukan sebelumnya. Untuk melihat perkembangan peraturan tersebut dari waktu ke waktu pada bagian selanjutnya dikupas secara rinci dan kronologis.

F. Metode Penulisan

Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penulisan, maka penulisan ini bersifat deskriptif. Deskriptif maksudnya menggambarkan atau menelaah permasalahan hukum terhadap perjanjian peralihan hak atas tanah yang dapat menimbulkan konflik.

Selanjutnya metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah *library research* atau penelitian kepustakaan, maksudnya adalah penelitian yang dipusatkan kepada studi kepustakaan untuk mendapatkan data yang relevan dengan penyusunan skripsi ini, yaitu melalui buku-buku, majala-majalah, tulisan dan karangan ilmiah. Disamping itu dipergunakan penelitian lapangan terhadap perjanjian jual beli yang dapat menimbulkan konflik, dan berlangsung ditengah-tengah masyarakat.

G. Sistematika Penulisan

Seluruh uraian yang ada dalam penyusunan skripsi ini, dikekemukakan dalam sistematika isi yang secara garis besarnya tersiri atas 5 (lima) bab dan tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub-sub, yaitu sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan dan manfaat penulisan, keaslian penulisan, tinjauan kepustakaan, metode penulisan serta sistematika isi skripsi ini.

Bab II : Perjanjian Pada umumnya

Dalam bab ini dipaparkan pengertian perjanjian, syarat-syarat sahny suatu perjanjian, jenis-jenis perjanjian, asas-as a perjanjian.

Bab III : Peralihan Hak Atas Tanah Sesudah UUPA

Dalam bab ini dikemukakan Lahirnya UUPA, pengaturan peralihan hak atas tanah, kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Bab IV : Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang dapat menimbulkan Konflik.

Dalam bab ini diuraikan tentang jenis perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik, bentuk-bentuk tinfakan dalam menangani perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik, motivasi dan tindakan PPAT/Notaris dalam menangani perjanjian jual beli tanah yang dapat menimbulkan konflik.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini merupakan bab penutup dari sebuah rangkaian bab-bab sebelumnya. Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran yang dibuat berdasarkan uraian skripsi ini, kemudian dilengkapi dengan daftar pustaka.

BAB II

PERJANJIAN PADA UMUMNYA

A. Pengertian Perjanjian

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵

Hubungan atau perhubungan hukum yang menerbitkan perikatan itu, bersumber pada apa yang disebut dengan perjanjian atau sumber lainnya, yaitu undang-undang. Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu, menerbitkan perikatan, karena perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat tanpa kehendak para pihak yang bersangkutan.

Jadi perikatan adalah merupakan suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian, adalah suatu hal yang konkrit atau merupakan suatu peristiwa.

Untuk membahas pengertian tentang perikatan khususnya perikatan yang lahir karena undang-undang berikut ini penulis akan mengemukakan beberapa contoh.

Perikatan yang lahir karena undang-undang pada dasarnya dapat digolongkan kedalam dua bahagian yang terdiri dari :

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke VII, PT. Intermasa, Bandung, 1987, hal. 1

1. Karena undang-undang semata, misalnya :
 - a. Kewajiban anak terhadap orang tua atau kewajiban orang tua terhadap anaknya.
 - b. Kewajiban seorang wali.
 - c. Kewajiban pengampu.
2. Karena undang-undang oleh sebab perbuatan manusia, yang terdiri dari
 - a. Perbuatan yang sah, misalnya :
 - 1) Pembayaran yang tidak diwajibkan yang diatur pada KUH Perdata pasal 1359;
 - 2) Mengurus kepentingan orang lain dengan tidak dimintakan untuk mengurus kepentingan orang lain.
 - b. Perbuatan yang melanggar hukum, ialah perbuatan-perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, melainkan juga termasuk didalamnya perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan moral dalam masyarakat. Perihal perbuatan melanggar hukum ini, diatur pada KUH Perdata Pasal 1365.

Sedangkan contoh dari perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian, misalnya perjanjian-perjanjian khusus atau perjanjian-perjanjian bernama yang disebut di dalam KUH Perdata, yaitu : perjanjian jual beli, sewa menyewa, perjanjian penitipan dan lain sebagainya. Sedangkan di luar perjanjian yang disebut sebagai perjanjian bernama, masih dapat mengadakan suatu perjanjian lain dengan berdasarkan KUH Perdata Pasal 1319 jo 1338, misalnya perjanjian sewa beli.

Jika diperhatikan KUH Perdata Pasal 1313, maka pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Selanjutnya mengenai pengertian perjanjian itu sendiri, menurut R. Subekti: “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁶

Menurut Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud dengan perjanjian adalah: “sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu lagi, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.⁷

Jadi perjanjian disini adalah adanya suatu pihak yang melakukan penyerahan sejumlah uang, sedangkan pihak lain berhak menerima sebidang tanah sebagai pelaksanaan janji tersebut.

B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian.
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (perikatan).
3. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai objek yang tertentu.
4. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.⁸

⁶ Ibid., hal. 1

⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1981, hal. 9.

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke IV, PT. Intermasa, Jakarta, 1976, hal. 16.

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian setuju atau seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian, dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya kesepakatan oleh karena tekanan salah satu pihak yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak.

Kesepakatan itu ditatanya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak.

Berpedoman kepada ketentuan KUH Perdata Pasal 1312 bahwa, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena :

- a. Kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*),....
- b. Pemerasan / paksaan (*dwang*),....
- c. Penipuan (*bedrog*),...

Unsur kekhilafan/kekeliruan dibagi dalam dua bagian, yakni kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona*. Dan kekhilafan mengenai barangnya dinamakan *error in substantia*.

Mengenai kekhilafan/kekeliruan yang dapat dibatalkan, harus mengenai intisari pokok perjanjian. Jadi harus mengenai objek atau prestasi yang dikehendaki. Sedangkan, kekhilafan/kekeliruan mengenai orangnya tidak menyebabkan perjanjian dapat batal (KUH Perdata Pasal 1322).

Paksaan(*dwang*) terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Dalam hal ini paksaan tersebut harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan, misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian (KUH Perdata Pasal 1324).

Mengenai pengertian penipuan (*bedrog*) ini terjadi, apabila menggunakan perbuatan secara muslihat sehingga pada pihak lain menimbulkan suatu gambaran yang tidak jelas dan benar mengenai suatu hal. Untuk mengatakan terjadi suatu penipuan, maka harus ada kompleks dari muslihat-muslihat itu.

R. Subekti mengatakan penipuan (*bedrog*) terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberi perizinan.⁹

Suatu penipuan adalah apabila ada keterangan-keterangan yang tidak benar (palsu) disertai dengan kelicikan – kelicikan atau tipu muslihat dan harus ada rangkaian kebohongan – kebohongan yang mengakibatkan orang menjadi percaya, dalam hal ini pihak tersebut bertindak secara aktif untuk menjerumuskan seseorang. Misalnya, perbuatan memperjual belikan sebuah rumah yang bukan merupakan hak miliknya dengan memalsukan surat-suratnya.¹⁰

2. Kecakapan para pihak pembuat perjanjian

Subjek yang melakukan perjanjian harus cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa,

⁹ Ibid., hal. 135.

¹⁰ Achmad Ahsan, *Hukum Perdata IB*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969, hal. 20

sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Subjek hukum terbagi dua, yaitu manusia dan badan hukum. Dalam hal ini akan dibahas mengenai subjek hukum manusia.

Menurut KUH Perdata pasal 1329 “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Jadi menurut ketentuan pasal ini, semua orang dianggap mampu atau cakap untuk mengikatkan diri dalam suatu persetujuan. Hal ini memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perbuatan hukum. Ketidak mampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum harus dinyatakan oleh undang-undang.

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar perlu bahwa orang yang membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya itu harus benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatan itu.¹¹

Sedangkan, dilihat dari sudut ketertiban umum, maka oleh karena orang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, sehingga sudah seharusnya orang itu sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya.¹²

Tegasnya syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagidirinya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

¹¹ R. Subekti, *po. Cit.*, cetakan ke IV, hal. 13

UNIVERSITAS MEDAN AREA *Perdata IA*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hal. 126

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut KUH Perdata Pasal 1333 “barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dihitung atau ditentukan”.

Selanjutnya dalam KUH Perdata Pasal 1332 dikatakan bahwa hanya barang – barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan. Dengan demikian barang – barang yang diluar perdagangan tidak dapat menjadi objek perjanjian, misalnya, barang – barang yang dipergunakan untuk keperluan orang banyak, seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung – gedung umum dan udara.

Dengan demikian, perjanjian yang objeknya tidak tertentu atau sejenisnya tidak tertentu maka sendirinya perjanjian itu tidak sah. Objek atau jenis objek merupakan syarat yang mengikat dalam perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab pada syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian tiada lain daripada isi perjanjian. Jadi dalam hal ini harus dihilangkan salah satu sangka bahwa yang dimaksud sebab itu di sini adalah suatu sebab yang menyebabkan seorang membuat perjanjian tersebut. Bukan hal ini yang dimaksud oleh undang – undang dengan sebab yang halal.

Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak dihiraukan oleh undang – undang, hanya menghiraukan tindakan orang – orang dalam masyarakat.

Jadi yang dimaksud dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

Yang dimaksud dengan hal atau yang diperkenankan oleh undang – undang menurut KUH Perdata Pasal 1337 adalah persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Akibat hukum terhadap perjanjian bercausa tidak halal, perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim

Dalam hal syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana di atas, harus dibedakan antara syarat obyektif dan syarat subyektif, bahwa di dalam syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Dengan kata lain bahwa tujuan yang mengadakan perikatan semula adalah gaga, maka dari itu tidak ada suatu alasan bagi pihak untuk menuntut di muka hakim.

Dalam hal syarat subyektif, maka jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta perjanjian itu dibatalkan. Dalam hal ini yang berhak meminta pembatalan adalah yang merasa dirinya tertipu oleh suatu hal.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian di atas tidak ada diberikan suatu formalitas yang tertentu di samping kata sepakat para pihak mengenai hal – hal pokok perjanjian tersebut. Tetapi ada pengecualiannya terhadap undang – undang yang dibutuhkan bahwa formalitas tersebut untuk beberapa perjanjian baru dapat berlaku

dengan suatu formalitas tertentu yang dinamakan perjanjian formal. Misalnya perjanjian perdata harus dilakukan secara tertulis.

B. Jenis – Jenis Perjanjian

Mengenai perjanjian ini diatur dalam KUH Perdata Buku II, peraturan – peraturan yang tercantum dalam KUH Perdata ini sering disebut juga dengan peraturan pelengkap, bukan peraturan memaksa, yang berarti bahwa para pihak dapat mengadakan perjanjian dengan menyampingkan peraturan – peraturan perjanjian yang ada. Oleh karena itu di sini dimungkinkan para pihak untuk mengadakan perjanjian – perjanjian yang sama sekali tidak diatur dalam bentuk perjanjian itu:

1. Perjanjian bernama, yaitu merupakan perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Yang termasuk ke dalam perjanjian ini, misalnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain
2. Perjanjian-perjanjian yang tidak teratur dalam KUH Perdata. Jadi dalam hal ini para pihak yang menentukan sendiri perjanjian itu. Dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh para pihak, berlaku sebagai undang – undang bagi masing – masing pihak.¹³

Dalam KUH Perdata Pasal 1234, perikatan dapat dibagi 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu barang
2. Perikatan untuk berbuat sesuatu
3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu

¹³ R.M. Suryodiuningrat, *Peritakatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1978, hal. 10

1. Perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu barang

Ketentuan ini, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1235 sampai dengan Pasal 1238. Sebagai contoh untuk perikatan ini, adalah jual beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan lain – lain.

2. Perikatan untuk berbuat sesuatu

Hal ini diatur dalam KUH Perdata Pasal 1239 yang menyatakan bahwa: “Tiap – tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apa si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”. Sebagai contoh perjanjian ini adalah perjanjian hutang.

3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu

Hal ini diatur dalam KUH Perdata Pasal 1240, sebagai contoh perjanjian ini adalah: perjanjian untuk tidak mendirikan rumah bertingkat, perjanjian untuk tidak mendirikan perusahaan sejenis, dan lain – lain.

Setelah membagi bentuk perjanjian berdasarkan pengaturan dalam KUH Perdata atau diluar KUH Perdata dan macam – macam perjanjian dilihat dari lainnya, di sini, R.Subekti,¹⁴ membagi lagi macam – macam perjanjian yang dilihat dari bentuknya, yaitu:

1. Perikatan bersyarat, adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Pertama mungkin untuk memperjanjikan, bahwa perikatan itu barulah akan lahir,

¹⁴ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hal.35

apabila kejadian yang belum tentu timbul. Suatu perjanjian yang demikian itu, mengandung adanya suatu perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertanggung jawabkan (*opschortende voorwade*). Suatu contoh saya berjanji pada seseorang untuk membeli mobilnya kalau saya lulus dari ujian, di sini dapat dikatakan bahwa jual beli itu akan hanya terjadi kalau saya lulus dari ujian.

2. Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu (*tijdschepaling*), perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketetapan waktu ialah yang pertama berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya, misalnya meninggalnya seseorang
3. Perikatan yang memperbolehkan memilih (*alternatif*) adalah suatu perikatan, dimana terdapat dua atau lebih macam, prestasi, sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan. Misalnya ia boleh memilih apakah ia akan memberikan kuda atau mobilnya atau satu juta rupiah.
4. Perikatan tanggung menanggung (*hoofdelijke atau solidair*) ini adalah suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya. Beberapa orang bersama – sama berhak menagih suatu piutang dari satu orang. Tetapi perikatan semacam yang belakangan ini, sedikit sekali terdapat dalam praktek
5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi, apakah suatu perikatan dapat dibagi atau tidak tergantung pada kemungkinan tidaknya membagi prestasi.

Pada hakekatnya tergantung pula dari kehendak atau maksud kedua belah pihak

UNIVERSITAS MEDAN AREA

yang membuat suatu perjanjian. Persoalan tentang dapat atau tidaknya dibagi suatu perikatan, barulah tampil ke muka. Jika salah satu pihak dalam perjanjian telah digantikan oleh beberapa orang lain. Hal mana biasanya terjadi karena meninggalnya satu pihak yang menyebabkan ia digantikan dalam segala hak – haknya oleh sekalian ahli warinya.

6. Perikatan dengan penetapan hukum (*strafbeding*), adalah untuk mencegah jangan sampai ia berhutang dengan mudah saja melalaikan kewajibannya, dalam praktek banyak hukuman, apabila ia tidak menepati kewajibannya. Hukuman ini, biasanya ditetapkan dalam suatu jumlah uang tertentu yang sebenarnya merupakan suatu pembayaran kerugian yang sejak semula sudah ditetapkan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian itu. Hakim mempunyai kekuasaan untuk meringankan hukuman apabila perjanjian telah sebahagian dipenuhi.

Di samping itu jenis – jenis perjanjian menurut Mariam Darus adalah sebagai berikut:¹⁵

1. Perjanjian timbal balik, perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak
2. Perjanjian Cuma – Cuma, adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak
3. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama ialah perjanjian yang punya nama sendiri, maksudnya adalah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang – undang. Perjanjian tidak bernama

¹⁵ Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, Bandung, 1993, hal. 91

yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, akan tetapi terdapat dalam masyarakat. Jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas dan lahirnya berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu kepada pihak lain, perjanjian obligatoir adalah perjanjian oleh pihak – pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan)
5. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya (KUH Perdata Pasal 1338). Selain itu ada pula perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan uang, misalnya perjanjian penitipan barang (KUH Perdata Pasal 1338). Perjanjian terakhir ini dinamakan perjanjian riil.
6. Perjanjian – perjanjian yang istimewa sifatnya. Jenis perjanjian yang istimewa adalah:
 - a. Perjanjian liberator, yaitu perjanjian oleh para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya perjanjian pembebasan uang;
 - b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian para pihak yang menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka
 - c. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, KUH Perdata Pasal

- d. Perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasi oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (Pemerintah), misalnya perjanjian pemborongan (KUH Perdata Pasal 1601 b).

Asser dalam Mariam Darus mengatakan bahwa “setiap perjanjian mempunyai bagian inti dan bukan bagian yang bukan inti”. Bagian inti disebut *essensialia* dan bagian yang bukan inti terdiri dari *naturalia* dan *aksidentalialia*. *Essensialia* adalah bagian – bagian yang tidak dapat tidak harus ada dalam suatu perjanjian karena bagian ini menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta. *Naturalia* adalah bagian yang secara diam – diam melekat pada perjanjian, akan tetapi dalam hal ini dapat diperjanjikan secara tegas dihapuskan. *Aksidentalialia* merupakan sifat yang melekat pada perjanjian, yaitu secara tegas diperjanjikan oleh para pihak seperti ketentuan mengenai domisili para pihak.

C. Asas – Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum adalah suatu pikiran yang bersifat umum dan abstrak yang melatarbelakangi hukum positif. Dengan demikian asas hukum tersebut tidak tertuang dalam hukum yang konkrit. Pengertian tersebut dapat ditarik dari pendapat Sudikno Mertokusumo, yang memberi penjelasan sebagai berikut:

Pengertian asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan undangan setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang – undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemukakan dengan mencari sifat – sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.¹⁶

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986,hal.33

Adapun asas – asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah:

1. Konesulaisme,.....
2. Kebebasan berkontrak,
3. *Pacta Sunt Servanda*, ...
4. Itikad baik,.....

1. Asas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari perkataan lain “*consensus*” yang berarti sepakat. Jadi asas konsensualisme berarti bahwa suatu perjanjian pada dasarnya telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan. Atas ini dapat disimpulkan dari KUH Perdata Pasal 1320 yang menentukan bahwa:

Untuk sahnya suatu persetujuan – persetujuan diperlukan empat syarat;

1. Sepakat mereka mengikat diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam pasal tersebut tidak disebutkan adanya formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian sudah sah apabila telah ada kesepakatan para pihak mengenai hal – hal yang pokok.

Terhadap asas konsensualisme ini terdapat pengecualian yaitu untuk beberapa macam perjanjian, undang – undang mensyaratkan adanya formalitas tertentu. Hal ini berarti selain kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak, perjanjian harus pula diwujudkan dalam bentuk tertulis atau akta. Perjanjian semacam ini misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian kerja, perjanjian perdamaian, perjanjian asuransi, perjanjian mendirikan perusahaan dan sebagainya.

2. Asas kebebasan berkontrak

Menurut asas ini, hukum perjanjian memberikan kebebasan pada setiap orang untuk membuat perjanjian apapun, dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini diberikan oleh KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1), yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

Dari perkataan semua yang terdapat dalam ketentuan KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) , dapat disimpulkan bahwa setiap orang atau masyarakat bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja, baik mengenai bentuknya maupun objek dan jenis dari perjanjian tersebut.

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan konsekuensi dari dianutnya sistem terbuka dalam hukum perjanjian, yang berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apapun baik yang telah diatur secara khusus dalam KUH Perdata maupun yang belum diatur dalam KUH Perdata atau peraturan – peraturan lainnya.

Sebagai konsekuensi lain dari dianutnya sistem terbuka maka hukum perjanjian mempunyai sifat sebagai hukum pelengkap. Hal ini berarti bahwa masyarakat selain bebas membuat perjanjian apapun, mereka pada umumnya juga diperbolehkan untuk mengesampingkan atau tidak mempergunakan peraturan – peraturan yang terdapat dalam bagian khusus KUH Perdata Buku III. Dengan kata lain, para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan yang akan berlaku di antara mereka. Undang – undang hanya melengkapi saja apabila ada hal – hal yang belum diatur di antara mereka.

Sering sekali didapati bahwa dalam membuat suatu perjanjian, para pihak tersebut tidak mengatur secara tuntas segala kemungkinan yang akan terjadi. Dengan demikian tepatlah jika hukum perjanjian sebagai hukum pelengkap, sehingga dapat dipergunakan untuk melengkapi perjanjian – perjanjian yang tidak lengkap tersebut.

3. Pacta Sunt Servanda

Asas ini juga disebut sebagai asas pengikatnya suatu perjanjian, yang berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan dalam perjanjian yang mereka perbuat. Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang – undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *pacta sunt servanda* ini terdapat dalam ketentuan KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) yang menyatakan, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian – perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Dari perkataan “berlaku sebagai undang – undang” dan tak dapat ditarik kembali” berarti bahwa perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, bahkan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lawannya. Jari para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama. Pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lain dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi dari pihak lawan. Asas ini berarti siapa berjanji harus menepatinya atau siapa yang berhutang harus membayar.

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya disebut *de goedetrams*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas itikad baik ini, terdapat dalam KUH Perdata Pasal 138 ayat (3) yang menentukan: "Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dalam segi subjektif, berarti kejujuran. Hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Artinya sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu perjanjian itu seharusnya dapat membayangkan telah dipenuhinya syarat – syarat yang diperlukan.

Itikad baik dalam segi objektif, berarti kepatuhan, yang berhubungan dengan pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma – norma kepatuhan dan kesusilaan.



BAB III

PERALIHAN HAK ATAS TANAH SESUDAH UUPA (UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA)

Setelah menjelajahi pemikiran – pemikiran tentang pengaturan dan prosedur peralihan hak atas tanah pada zaman Kolonial Belanda, zaman Penduduk Balatentara Dai Nippon, dan selama Kemerdekaan sampai Dekrit Presiden Tahun 1959, kita dapat mengetahui bahwa masih terdapat dualisme dalam hukum pertanahan di Indonesia. Hal tersebut berakibat terjadi pula dualisme dalam penyelenggaraan dan prosedur peralihan hak atas tanah, seperti jual beli dan lain – lain perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Untuk itu sangat diperlukan unifikasi hukum pertanahan yang bersifat nasional.¹⁷

Alasan objektif yang mengharuskan segera diciptakannya hukum pertanahan baru bersifat nasional menurut Notonagoro dalam bukunya “Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia” adalah sebagai berikut:

1. Faktor Formil: bahwa hukum agraria yang berlaku masih merupakan keadaan peralihan dan bersifat sementara berdasarkan Aturan Peralihan Undang – Undang Dasar 1945
2. Faktor Materil: bahwa hukum yang masih berlaku mempunyai sifat dualisme dan pluralisme baik terhadap haknya maupun subjeknya. Menurut haknya, disamping hukum agraria yang asli Indonesia (hukum adat) yang mempunyai dasar kolektif dan mengandung corak privat, tetapi ada juga yang bercorak kolektif, sedangkan menurut subjeknya, ada perbedaan antara hak bagi orang Indonesia asli dan keturunan asing. Di

¹⁷ Sekarang sedang digugat perkara dalam Konsorsium Pembauran Agraria, tentang wewenang Hukum Adat, Pluralisme Hukum Parsial dan Agenda Reformasi Hukum Agraria oleh Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (Elsam) dalam Topik Ke-3/1998 – Roundtable ke-2

- samping itu, ada pluralisme dalam hukum asli karena disamping kesamaan ada juga perbedaan menurut bagian daerah – daerah di Indonesia.
3. Faktor idiil: bahwa peraturan hukum agraria belum disesuaikan dengan asas – asas hukum dasar negara kita, yaitu Pancasila, yang disamping asas juga dimaksudkan untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, perdamaian dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia.
 4. Faktor Ideologis Politis: bahwa ideologis politis kita ada dalam gelombang dunia, karena pada zaman ini ideologi tidak terbatas pada batas – batas negara. Politis Indonesia sebagai negara dan orang Indonesia sebagai manusia mau tidak mau tertarik dalam pergolakan antara ideologi – ideologi yang ada di dunia, baik di dalam maupun di luar negeri.¹⁸

A. Lahirnya UUPA

Cita – cita berlakunya hukum agraria nasional yang bersedian atas asas- asas hukum Indonesia, dilakukan melalui pelbagai upaya penyusunan Rancangan Undang – Undang (RUU) oleh pelbagai panitia. Usaha konkret penyusunan RUU, pertama kali dilakukan oleh Panitia Agraria Yogya tahun 1948, Panitia Agraria Jakarta tahun 1951, Panitia Suwahyo tahun 1955, Rancangan Soenarjo 1958 dan Rancangan Sadjarwo 1960.¹⁹ Selanjutnya pada hari Sabtu tanggal 24 September 1960 RUU yang telah disetujui oleh DPRGR tersebut disahkan oleh Presiden Soekarno menjadi Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria, yang menurut diktumnya yang kelima dapat disebut, dan memang selanjutnya lebih terkenal dengan (Undang – undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, sedangkan

¹⁸ Imam Soetiknyo, *Politik Agraria Nasional*, Gama University Press, Yogyakarta, 1990, hal. 7-8

¹⁹ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria-Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 126-127

penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 yang mulai berlaku pada saat diundangkan yaitu tanggal 24 September 1960.

Demikianlah sejak itu, setelah lima belas tahun merdeka dan sesudah berusaha lebih kurang dua belas tahun, bangsa Indonesia untuk pertama kalinya mempunyai dasar perundangan untuk menyusun lebih lanjut hukum agraria/hukum tanah nasionalnya sebagai perwujudan dari Pancasila, berlandaskan Undang – undang Dasar Proklamasi, Undang – Undang Dasar 1945.

Dengan berlakunya UUPA, maka hukum agraria lama telah dihapuskan dan digantikan dengan hukum agraria baru yang bersifat nasional. Apabila dilihat hukum agraria lama, maka didapatkan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Hukum agraria lama berasaskan *Domein Verklaring*
- b. Hukum agraria lama berdasarkan hukum perdata barat dan hukum adat
- c. Hukum agraria lama bersifat dualisme
- d. Hukum agraria lama bertujuan untuk kepentingan penjajah

Terhadap ciri – ciri tersebut, oleh UUPA telah dilakukan perubahan secara fundamental dengan merombak ketentuan lama tersebut menjadi ketentuan yang baru.

Sebagai alasan atau pertimbangan diciptakannya UUPA sebagaimana dicantumkan dalam Penjelasan Umum adalah sebagai berikut:

- a. Di dalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang bercita-citakan
- b. Hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan

UNIVERSITAS MEDAN AREA -- sendi dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi

Document Accepted 31/7/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

- olehnya sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembagunan semesta
- c. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan – peraturan dari hukum adat disamping agraria yang didasarkan atas hukum Barat, selain menimbulkan masalah antar golongan juga tidak sesuai dengan cita – cita peraturan bangsa.
 - d. Bagi rakyat asli, hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.²⁰

Dari pertimbangan tersebut terlihat bahwa tujuan UUPA tidak lain adalah untuk meletakkan dasar – dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar – dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberika kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan – ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku – tidaknya peraturan – peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal – hal yang pokok saja, misalnya:

- a. UUPA tidak mengadakan berlangsungnya dualisme dalam hukum agraria
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara warga negara Indonesia asli dan keturunan asing
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki – laki dan wanita dalam hubungannya dalam soal – soal agraria
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).²¹

Selain itu, hukum agraria yang baru harus memberikan kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan kepentingan rakyat

²⁰ Lihat Penjelasan Umum UUPA, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan konsiderannya

²¹ Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 139

Indonesia serta memenuhi keperluan menurut perkembangan zaman di bidang agraria. Hukum agraria nasional tersebut harus pula mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian bangsa dan cita hukum, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, serta khususnya harus merupakan pelaksanaan ketentuan Undang – undang Dasar 1945 Pasal 33.

Landasan hukum yang dijadikan sendiri dari hukum agraria nasional (UUPA) yang baru tersebut adalah hukum adat, yakni hukum adat yang “disanee” atau “diretool” dari sifat – sifat feodalismenya. Dengan demikian, hukum adat yang digunakan adalah hukum adat Indonesia menurut versi UUPA bukan hukum adat van Vollenhoven, tetapi diambilkan dari filosofi, pengertian – pengertian, dan pranata – pranata yang ada kesamaannya dari seluruh Indonesia dan kemudian berlakunya untuk seluruh wilayah Indonesia, bukan untuk lingkungan – lingkungan adat seperti dikatakan oleh van Vollenhoven.²² Hal tersebut secara eksplisit dinyatakan dalam konsideran UUPA maupun pasal 5, “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara...”

Lebih lanjut dalam Ketetapan MPRS Nomor II/MPRS/1960 pada Paragraf 402 Nomor 34 dan 35 disebutkan asas – asas yang harus diperhatikan oleh para pembina hukum nasional, yaitu:

- a. Pembangunan hukum nasional harus diarahkan kepada “*homogeitet*” hukum dengan memperlihatkan kenyataan – kenyataan yang hidup di Indonesia

²² A.P. Perlindungan, *Komentar atas UUPA*, Mandar Madju, 1993, hal. 53

- b. Harus sesuai dengan haluan negara dan berlandaskan hukum adat yang tidak menghambat perkembangan masyarakat adil dan makmur.
- c. Untuk itu hukum nasional harus bersifat pengayom, gotong royong, kekeluargaan dan toleransi, serta antikolonialisme, imperialisme, dan feodalisme.

B. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, UUPA Pasal 19 mengenai pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) mengatakan, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Untuk memenuhi perintah UUPA Pasal 19 ayat (1) tersebut dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku tanggal 23 Maret 1961.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dalam Pasal 19 yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah menyebutkan:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat).

Berdasarkan peraturan tersebut diatas tentang pendaftaran tanah yang dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pasal 7 ayat (3) menyebutkan peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri. Maka keluar Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Pasal 6 menyebutkan syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang – kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional

Jadi dalam sistem pendaftaran tanah setelah UUPA ada pemastian lembaga yang berwenang melakukannya. PPAT adalah satu – satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta – akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan utang (*recording of deeds of conveyance*), sedangkan Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat satu – satunya yang secara khusus melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan surat tanda bukti haknya (*recording of title and continuous recording*).²³

Dalam melaksanakan tugas peralihan hak atas tanah, selama dalam suatu wilayah kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka Kepala Kecamatan atau yang setingkat karena jabatannya (*ex officio*) dapat menjadi PPAT sementara di wilayah kecamatan itu. Ketentuan ini berlaku pula dalam hal PPAT yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan. Jika untuk kecamatan tersebut telah diangkat PPAT, maka camat tersebut tetap menjadi PPAT sampai ia berhenti menjadi Kepala Kecamatan, sedangkan kepala Kecamatan yang berikutnya dengan sendirinya bukan lagi sebagai PPAT.

²³ A.P. Perlindungan, *op.cit.* hal. 117

Pengaturan pengangkatan camat sebagai PPAT sementara tersebut yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun tersebut, mengingat begitu luasnya wilayah Indonesia, hanya PPAT yang bertugas. Kalaupun bertugas pada umumnya PPAT berada di wilayah perkotaan sehingga menimbulkan kesulitan bagi rakyat yang jauh di pedesaan terutama di luar Jawa apabila mereka akan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Kebijakan ini bersifat sementara sambil menunggu terpenuhinya penempatan PPAT di seluruh wilayah Republik Indonesia, Pasal 23 ayat (2) mengatakan untuk daerah yang terpencil letaknya, Kepala Desa dapat ditunjuk sebagai PPAT, hal ini dimaksudkan agar tidak mempersulit warga desa yang bersangkutan dan ini merupakan konsekuensi dari peringat pendaftaran tanah demi kepastian hukum bagi semua pihak.

Dengan demikian, mereka yang bukan PPAT (termasuk juga kepala desa/kepala suku) dilarang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 43 menyebutkan: Menteri Agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasional) sebagai Pejabat (PPAT) dipidana dengan hukum kurungan selama – lamanya 3 (tiga) bulan dan/denda sebanyak – banyaknya Rp. 10.000,-“

Kemudian dalam Pasal 44 juga ditentukan: “Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksudkan dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh Pejabat (PPAT). Pelanggaran terhadap larangan tersebut dipidana dengan hukum kurungan selama 3 (tiga) bulan dan / atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-“.

Sekalipun demikian, apabila PPAT meragukan wewenang seseorang untuk mengalihkan hak milik atas tanah, ia selalu dapat meminta keaksian kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa tempat di mana tanah terletak, sedangkan apabila tanah yang akan dialihkan itu belum dibukukan sehingga belum bersertifikat, maka kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintahan desa menjadi keharusan. Keharusan kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintahan desa dalam hal seperti itu mempunyai maksud bahwa di samping sebagai saksi adanya peristiwa hukum peralihan pemilikan tanah, mereka sekaligus juga menjamin bahwa tanah kepunyaan si penjual.

Dengan lain perkataan bahwa perturan pelaksanaan tentang peralihan hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini mengubah secara mutlak kedudukan dan fungsi kepala desa dalam peralihan hak atas tanah. Bila sebelumnya peralihan hak atas tanah menurut hukum adat harus dengan dukungan (*medewerking*) kepala desa/kepala suku tersebut, maka sekarang kedudukan dan fungsinya berubah bukan sebagai pihak yang menyelesaikan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, melainkan hanya sebagai saksi dan perannya diambil alih oleh PPAT.²⁴

Tanah yang dialihkan belum bersertifikat, kesaksian kepala desa dan seorang pamongpraja (biasanya sekretaris desa) menjadi wajib dan perannya adalah sebagai saksi "khusus". Hal ini mengingat tanah tersebut belum ada sertifikatnya sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diakui oleh UUPA dalam Pasal 19 ayat (3). Alat bukti yang ada barulah "Petunjuk Pajak" atau "Girik" yang hanya dianggap sebagai alat

bukti petunjuk saja. Karena itu, kesaksian kepala desa diperlukan untuk menjamin bahwa tanah yang dialihkan adalah benar-benar kepunyaan dan hak dari pemilik sehingga yang bersangkutan berwenang untuk mengalihkan tanah tersebut.²⁵ Namun sebaliknya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 38 ayat (1), yang menyatakan : Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibutuhkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Persoalan yang timbul, dengan adanya ketentuan tersebut, apakah jual beli tanah yang dilakukan di depan PPAT, misalnya hanya di depan kepala desa, sah atau tidak dalam arti mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada pembeli?.

Dalam hal ini ditemui pendapat-pendapat yang berbeda :

- a. Ada yang berpendapat bahwa Pasal 19 yang mengharuskan jual beli tanah dibuktikan dengan akta PPAT itu pada hakikatnya juga memuat keharusan bahwa jual beli itu dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Atas dasar pertimbangan itu, maka perbuatan yang tidak dilakukan di depan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam hubungan ini, Pasal 43 yang berfungsi sebagai sanksi dari ketentuan Pasal 19 harus dianggap sebagai petunjuk bahwa ketentuan merupakan peraturan yang diadakan demi ketertiban umum (*openbre orde*) yang kalau dilanggar membawa

akibat bahwa perbuatan yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yang tidak dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan, tegasnya tidak akan melahirkan jual beli. Paling jauh baru menimbulkan perjanjian jual beli yang perlu diikuti jual beli yang sebenarnya di mana harus dilakukan di hadapan PPAT.

- b. Pihak lain berpendapat bahwa Pasal 19 itu diadakan dalam rangka peralihan hak atas tanah yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli untuk dapat mendaftar atau mencatat peralihan sesuatu hak atas tanah, di mana untuk syarat pendaftarannya harus ada bukti jual belinya. Menurut pasal 19 bukti itu harus berupa akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan sendirinya PPAT hanya akan membuat akta jual beli yang dilakukan di hadapannya. Tetapi biarpun demikian, hal itu tidak berarti bahwa jika tidak dilakukan di hadapan PPAT suatu jual beli tanah yang memenuhi syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya) menjadi tidak sah, artinya bukan sesuatu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang telah membayar harganya. Pasal 19 tidak menentukan demikian, dan andaikata ada ketentuan demikian masih pula diragukan apakah akan mempunyai kekuatan hukum karena hal itu harus diatur dengan undang-undang. Pasal 43 dan 44 tidak memuat ketentuan bahwa jika terjadi pelanggaran yang dimaksudkan, jual beli menjadi tidak sah. Pasal-pasal tersebut diadakan dengan tujuan agar para pihak menolak melakukan perbuatan itu, dengan harapan semua jual beli (peralihan hak atas tanah) dilakukan di depan PPAT.²⁶

²⁶ Achmad Shulaemi, *Hukum Agraria : Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah & Pindahannya*, BP. Undip, Semarang, 1991, hal. 120.

Peralihan hak atas yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihannya haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan muncul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan.

Meskipun dari uraian di atas menunjukkan bahwa eksistensinya akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah itu sangatlah penting, namun dalam yurisprudensi Mahkamah Agung belum ada kesamaan pendapat mengenai fungsi akta PPAT ini dalam peralihan hak atas tanah, baik peralihan karena jual beli, hibah, tukar menukar atau karena yang lainnya.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 tentang kasus hibah tanah adat di Bali menentukan pendapat penggugat: "Penghibahan tidak sah karena surat perjanjian penyerahan tanahnya tidak dibuat di hadapan PPAT seperti yang ditentukan Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19 jo pasal 19 UUPA".

Pendapat ini tidak dapat dibenarkan karena Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pendaftaran hak pada Kadaster, sedangkan hakim dalam menilai sah atau tidak sahnya suatu perbuatan materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat Pasal 19 tersebut.

Kemudian Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Mei 1972 Nomor 1363/K/SIP/1971 yang menyangkut jual beli persil berikut bangunannya di Bandung, menentukan bahwa : Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak bermaksud untuk mengesampingkan pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Ketentuan Hukum tidak tertulis mengenai jual beli.

Dalam hal ini Harsono, menyatakan :

Hemat kami apa yang dikemukakan dalam kedua putusan tersebut merupakan tasiran yang tepat mengenai arti ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Suatu peraturan pemerintah tidak dapat menetapkan suatu syarat bagi sahnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh rakyat. Hal ini harus diatur dengan undang-undang sebagaimana halnya dengan ketentuan *overshtyving Ordonatie* 1843 yang menyatakan dan menentukan bahwa perbuatan pemindahan/penyerahan hak atas tanah tidak bergerak hanya dapat dibuktikan dengan akta *Overschryving Ambtenaar*. Pasal 19 memang tidak menentukan demikian, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai tanda sudah dilakukannya peralihan hak (jual beli). Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat bukti lain. Tetapi, sebagai syarat untuk dilakukannya jual beli tersebut harus dengan akta PPAT. Jika tidak, maka yang bersangkutan tidak dapat memperoleh sertifikat meskipun jual belinya sah menurut hukum.²⁷

Di pihak lain, Mahkamah Agung juga memutuskan bahwa jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT baik Notaris maupun Camat merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum. Demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/k/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971.

Meskipun ada dualisme pendapat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, namun kiranya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan

²⁷ Ibid.

PPAT sehingga memperoleh alat bukti lebih lanjut berupa sertifikat, terutama bagi penerima hak.

C. Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Perbuatan hukum yang dilakukan dengan cara jual beli terhadap hak atas tanah adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data yuridis. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

a. Kegiatan jual beli yang dilakukan PPAT

Kegiatan jual beli ini dapat berlangsung antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum, badan hukum dengan orang atau badan hukum dengan badan hukum dengan orang atau badan hukum dengan badan hukum yang dilakukan di hadapan PPAT, permohonan masuk untuk pembuatan akta jual beli ke PPAT, terlebih dahulu sertifikat hak atas tanah dicek apakah ada perbedaan data teknis maupun data yuridis dilakukan dengan cara PPAT mengajukan permohonan cek bersih dan para pihak telah menyelesaikan kewajibannya, dengan membayar Biaya perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) bagi si pembeli untuk tanah yang total nilai jual obyek pajaknya diatas kriteria yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah setempat dengan rumus : $LT \times NJOP - \text{Harga ketentuan Pemda} \times 5\%$. Kewajiban si penjual membayar Apabila total nilai jual Obyek pajaknya melebihi 60.000.000,- (PPH) dengan rumus : $LT \times NJOP \times 5\%$, berdasarkan bukti pembayaran dan hail cek bersih

tersebut PPAT menanda tangani akta jual beli. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 40 mengatakan:

Ayat (1) : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Ayat (2) : PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada pihak yang bersangkutan.

Dengan melampirkan fotokopi KTP penjual (suami dan istri) dan pembeli, bukti pajak tahun terakhir, akta jual beli dan sertifikat, maka pejabat balik nama mencoret nama penjual dan menggantikan dengan nama pembeli pada halaman perubahan di sertipikat, begitu juga dengan buku tanahnya (arsip), selanjutnya ditanda tangani oleh Kepala kantor Pertanahan.

b. Kegiatan jual beli yang dilakukan oleh pejabat lelang.

Lelang terjadi biasanya debitur yang mengagunkan tanah sebagai jaminan tidak sanggup atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi), untuk mengemablkan modalnya maka kreditur terpaksa menjaul tanah-tanah yang menjadi agunan, sedangkan proses penjualannya dilakukan dengan cara lelang.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang, kepala kantor lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 pasal 34 Ayat (1) : Setiap

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala kantor Lelang. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang. Lelang terjadi karena debitur cidera janji, tidak sanggup membayar utangnya, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Untuk pendaftaran Peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

1. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
2. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar.
3. Bukti identitas pembeli lelang.
4. Bukti pelunasan harga pembelian
5. Bukti pembayaran pph dan ssb

Berdasarkan data – data tersebut di atas, setelah diadakan pencatatan nama pembeli lelang pada lembar perubahan terhadap sertipikat dan buku tanahnya (arsip), selanjutnya ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah diuraikan secara panjang lebar mengenai perjanjian peralihan hak atas tanah yang dapat menimbulkan konflik, maka diperoleh kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli yang dapat menimbulkan konflik ini antara lain disebabkan karena (a) syarat-syarat tertulis tidak terpenuhi; (b) syarat-syarat tidak tertulis tidak terpenuhi
 - a. Syarat-syarat tertulis tidak terpenuhi, antara lain:
 1. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian sedang dalam keadaan agunan di bank
 2. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam permohonan hak
 3. Sertifikat hak atas tanah masih terdaftar atas nama orang lain dan pembeli belum cukup umur
 4. Jual beli tanah sawah yang terdaftar dalam sertifikat masih atas nama orang tuanya yang sudah meninggal sedang pembeli bertempat tinggal di luar daerah.
 5. Jual beli tanah dan bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB)

b. Syarat-syarat tidak tertulis tidak terpenuhi antara lain :

1. Jual beli tanah yang sedang dijadikan jaminan kredit di Bank disertai surat pernyataan pemberi utang bersedia menyerahkan sisa harga tanah setelah dikurangi utang pinjaman.
 2. Jual beli dengan pembayaran angsuran berdasarkan kesepakatan para pihak
 3. Jual beli dengan pembayaran angsuran dimana sertifikat disimpan di Kantor PPAT sebagai jaminan
 4. Jual beli tanah disertai surat pernyataan memberi hak pertama kepada penjual untuk membeli kembali
 5. Jual beli tanah dan rumah sebagai kompensasi utang penjual kepada pembeli
2. Bentuk –bentuk tindakan dalam menangani peralihan hak atas tanah yang menimbulkan konflik dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk, yakni:
- a. Menggunakan hukum
 - b. Menyimpang hukum

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

- Syarat-syarat formal suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum aka jual beli dibuat

- Menghadapi permohonan pembuatan akta PPAT terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat material (tidak tertulis) tidak terpenuhi
 - Menghadapi permohonan pembuatan akta PPAT di mana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian
3. Tindakan PPAT/Notaris dalam menangani perjanjian peralihan hak atas tanah yang dapat menimbulkan konflik, antara lain: motivasi dan pertimbangan nilai.

