

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
YANG BELUM BERSERTIPIKAT DIPERBUAT
DIHADAPAN NOTARIS**
(Studi di Kantor Notaris IRHAM KASYMIR, SH)

SKRIPSI

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

OLEH

ZAKIAH AMINI

**NPM : 07 840 0342
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/7/24

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

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI



I. PENYAJI

NAMA : ZAKIAH AMINI
STAMBUK : 07.840.0342
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : ASPEK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
YANG BELUM BERSERTIPIKAT DIPERBUAT
DIHADAPAN NOTARIS (Studi di Kantor Notaris
IRHAM KASYMIR, SH)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : H.ABDUL MUIS,SH,MS.
JABATAN : PEMBIMBING I

TANDA TANGAN : 

2. NAMA : MARSELLA,SH,M.Kn
JABATAN : PEMBIMBING I

TANDA TANGAN : 

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :

JABATAN	NAMA	TANDA TANGAN
---------	------	--------------

1. KETUA	SUHATRIZAL,SH,MH	
----------	------------------	--

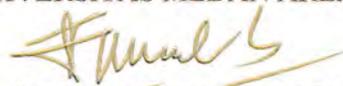
2. SEKRETARIS	MUAZZUL,SH,M.Hum	
---------------	------------------	--

3. PENGUJI I	H.ABDUL MUIS,SH,MS	
--------------	--------------------	--

4. PENGUJI II	MARSELLA,SH,M.Kn	
---------------	------------------	--

DIKETAHUI OLEH :

DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA


(Prof.H.SYAMSUL ARIFIN SH,MH)

KETUA BIDANG HUKUM
KEPERDATAAN FAK.HUKUMUMA


(ZAINI MUNAWIR,SH.M.Hum)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/7/24

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)15/7/24

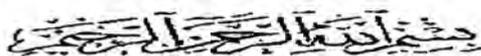
ABSTRAK

Aspek Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah erat kaitannya dengan Notaris yang juga selaku yang juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling keterkaitan satu dengan yang lainnya. Dalam hal ini kita ketahui suatu perjanjian Jual Beli Khususnya tanah adalah merupakan hubungan antara seorang dengan orang lain menimbulkan perhitungan hukum, perhubungan hukum, yang mana mempunyai kriteria-kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Apabila hubungan itu terjadi karena adanya persetujuan antara seorang dengan orang lain mengenai tanah, selalu dikaitkan dengan Peraturan Jabatan Notaris, bila tanah tersebut belum mempunyai status tanah berupa sertifikat, tetapi bila tanah yang menjadi objek perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat dihadapan Notaris yang juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun permasalahan yang dibahas adalah alasan dan aspek hukum yang menjadi pendorong Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris, apa fungsi Akta Notaris, bagaimana pembuatan Akta Notaris, dan apa akibat hukum jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Notaris.

Metode Penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu berupa Spesifikasi Penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan atas permasalahan yang berkaitan dengan obyek penelitian. Deskriptif analisis akan dikaji dengan peraturan-peraturan yang berlaku serta dilaitkan dengan teori-teori hukum dan didalam praktek pelaksanaannya yang menyangkut dengan permasalahan. Metode Pendekatan ini dilakukan dengan yuridis Normatif, yaitu menekankan pada ilmu hukum yang berlaku dan dengan Pendekatan Sosiologis yang mana lebih menekankan pada permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat khususnya dalam peralihan atas jual beli tersebut. Dan sebagai hasil dari pengamatan dan penelitian mengenai Perjanjian Jual Beli tanah yang sangat erat kaitannya pada Notaris yang juga selaku PPAT guna dalam proses peralihan hak atas pembelian obyek tanah pada Instansi Pertanahan setempat.

Kesimpulannya bahwa Jual Beli Tanah yang tidak dilakukan dihadapan Notaris tetap sah dan berharga walaupun status tanahnya belum bersertipikat karena syarat-syarat materilnya telah dipenuhi mengenai Penjual, Pembeli dan obyek tanah tersebut kemudian disarankan kepada para pihak agar tidak menimbulkan kesulitan dalam mendaftarkan peralihannya atas tanah yang telah bersertipikat pada Instansi Pertanahan, maka diharapkan untuk membuat akta jual belinya dihadapan PPAT.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Subhanahu Wata'ala penulis ucapkan karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (Skripsi) ini tepat pada waktunya. Shalawat beriring salam marilah kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para keluarga dan para sahabat-sahabatnya yang mudah-mudahan kita mendapat syafaat beliau di hari kemudian kelak, Amiin.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan program studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak

Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof.H. Syamsul Arifin, SH.MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir, SH.M.Hum selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak H.Abdul Muis,SH,MA, selaku Dosen Pembimbing I Penulis.
4. Ibu Marsella,SH.M.Kn, selaku Dosen Wali angkatan 2007 dan sekaligus Dosen Pembimbing II Penulis.
5. Para Dosen pengajar dan Staff Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Orangtua tercinta dan keluarga yang senantiasa memberikan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh teman-teman dan rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum stambuk 2007.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan yang perlu diperbaiki, baik dari segi penyajian, bentuk maupun isinya. Dengan kerendahan hati Penulis sangat mengharapkan kritik maupun saran dari semua pihak yang sifatnya membangun demi kesempurnaan laporan ini.

Akhirul kalam kepada Allah Subhanahu Wata'ala penulis berserah diri, karena hanya pada-Nyalah segala kebenaran dan kesempurnaan itu berada. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi semua pihak yang membacanya, Amiin.

Medan, September 2011
Jurusan Ilmu HukumUMA
Penulis,



ZAKIAH AMINI

ii **07.840/0342**

DAFTAR ISI

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....	4
D. Hipotesa.....	5
E. Keaslian Penulisan.....	5
F. Metode Penelitian.....	6
G. Sistematika Penulisan.....	6

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI

A. Pengertian Jual Beli.....	8
B. Syarat Jual Beli.....	14
C. Hak dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli.....	24
D. Jenis-Jenis Jual Beli.....	25
E. Tata Cara Jual Beli Atas Tanah.....	27

BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI

A. Pengertian Notaris.....	33
B. Tugas dan Wewenang Notaris.....	34
C. Bentuk-Bentuk Akta.....	42
D. Tanggung Jawab Notaris.....	44

BAB IV : ASPEK HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIPERBUAT DIHADAPAN NOTARIS

A. Alasan dan Aspek Hukum yang Menjadi Pendorong Pembuatan Akta Jual Beli yang Diperbuat Di hadapan Notaris.....	45
B. Akibat Hukum Jual Beli yang Tidak Dibuat Di hadapan Notaris.....	49

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....55
B. Saran.....56

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah menghadirkan peraturan mengenai tanah yang selama ini dualisme antara tanah-tanah yang tunduk pada hukum Barat dan hukum adat dan menjadi pedoman bagi pemerintah dan masyarakat, khususnya bagi pejabat pembuat akata tanah, Notaris dan pejabat lain yang berwenang dalam melaksanakan tugasnya yang berkaitan dengan tanah.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka telah diadopsi ketentuan-ketentuan tentang hukum benda yang diatur dalam Buku II Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai tanah, bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali mengenai hipotik. Dengan demikian hak eigendom telah dihapus. Undang-Undang Pokok Agraria telah melahirkan ketentuan-ketentuan mengenai tanah yang selama ini pengaturannya tumpang tindih dan dualistis antara tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat.

Hak-hak tanah tersebut baik yang tunduk pada hukum barat maupun pada hukum adat tidak dikenal lagi tetapi yang dikenal hanyalah hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 Lembaran Negara Nomor 28 menjelaskan setiap perjanjian bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Hubungan antara seorang dengan seseorang menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara

mereka. Perjanjian mana dalam bentuk perjanjian lisan, perjanjian dibawah tangan ataupun dengan akta notaries agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah, baik dihadapan pihak kepolisian, kejaksaan maupun pengadilan. Walaupun dianut azas kebebasan berkontrak, tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antar seorang dengan orang lain mengenai tanah, selalu ikaitkan dengan peraturan Jabatan Notaris, bila tanah tersebut belum mempunyai status tanah berupa Sertipikat. Jadi setiap perhubungan atau perjanjian diantara seseorang dengan seseorang, atau antara seseorang dengan badan hukum maupun sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh pembuat Undang-Undang.

Namun dalam hal terjadinya penyimpang harus dapat dibuktikan bahwa penyimpangn itu dapat dibenarkan karena tidak merugikan para pihak dan telah terjadi secara berkesinambunagn dari generasi kegenerasi dan telah baku dan dapat diteriam oleh masyarakat anpa menimbulkan dampak yang negative dalam masyarakat maupun pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Masalah ini yang ingin diangkat kepermukaan, seorang yang akan mengalihkan tanahnya yang belum bersertipikat kepada orang lain, tetapi tidak memakai jalur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang ada tetapi penyerahan tanah tersebut dengan memakai Akta Notaris dengan Perjanjian Jual Beli, yang dibuat oleh Notaris.

Megalihkan hak atas tanah haruslh dilakukan dihadapan serang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bila perikatan atau perjanjian dilakukan tidak dihadapn pejabat-pejabat tersebut diatas, tetapi hanya ditulis diatas kertas segel atau kertas yang ditempel materai maka iu merupakan peralihan hak di bawah tanagn dan tidak autentik. Hal ini serig terjadi didesa maupun pinggiran kota, karena masyarakat disana belum mengetahui keberadaan dan fungsi Notaris. Surat jual beli tersebut yang dibuat dibawah tanagn tersebut kadang-kadang didaftarkan kepada Lurah, adakalanya smapi ke Camat dan dalam hal berjalan terus menerus dengan tidak terjadi gugat mrnggugat karena masing-masing pihak saling mempercayai. Sebaliknya dikota-kota besar pengalihan hak atau jail beli, hibah,

tukat-menukar, pemisahan dan pembagian dan sebagainya dilaksanakn dihadapan Notaris.

Notaris sebagai satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akte otentik.Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan antara lain:

“Notaris adalah satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang membuat akte otentik.Notaris harus bersifat netral dan mencarikan jalan keluar bagi pihak penjual dan pembeli”.

Pasal 7 : ‘Menyatakan bahwa tiada suatu perikatan atau perjanjian yang telah memenuhi syarat dapat ditolak oleh Notaris’.,

Keterikatan Notaris pada pasal ini menyebabkan Notaris mencarikan upaya agar perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan tidak mengurangi harkat dari akta tersebut, yang artinya tetap bernilai jual beli, yang berarti terjadi penyerahan dari penjual kepada pembeli dengan transaksi tunai namun tidak judul jal beli tetapi perikatan jual beli atau perjannian jual beli.Perumusan maslah inilh yang akan menjadi judul skripsi ini untuk mengungkap berupa banyak hal-hal atau peristiwa seperti ini yang akan terjadi disetiap Kantor Notaris Khususnya Notaris yang membuat Kantor di daerah Kabupaten Deli Serdang.

B.PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut diatas, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam tulisan ilmiah ini :

1. Alasan hukum apa yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli yang belum bersertipikat yang menyimpang dari pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah serta hak dan kewajibannya menteri Agraria?
2. Apa akibat hukum jual beli yang tidak dibuat dihadapan Notaris?

C.TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan pembahasan yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan agar dapat menjadi bahan pengembangan wawasan dan kajian yang lebih mendalam bagi penulis yang ingin mengetahui alasan dan aspek hukum yang menjadi pendorong pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.
2. Untuk mengetahui apa akibat hukum jual beli yang tidak dibuat dihadapan Notaris.

Dewasa ini perhatian terhadap pentingnya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dan kaitannya dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segi hukum maupun lainnya sangat penting, sehingga dari penulisan ini diharapkan dapat sumbangan sebagai berikut :

a. Manfaat secara Umum adalah :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang-saran dan ilmu Hukum dan dapat menambah bahan kepustakaan khususnya bagi hukum Perjanjian/Perikatan.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi kepada praktisi hukum dan masyarakat dalam mengevaluasi aspek-aspek hukum apa yang menjadi pendorong pihak-pihak dalam pembuatan akta Jual Beli serta yang membaca tulisan ini.

b. Manfaat Pribadi adalah :

1. Penulisan ini dapat menambah pengetahuan penulis lebih mendalam mengenai Aspek Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli yang Belum Bersertipikat Dihadapan Notaris.

2. Penulisan ini bermanfaat dalam hal pemenuhan tugas akhir dalam menyelesaikan studi akhir dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum

D. Hipotesa

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang diajukan. “Sebelum permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hipotesa, karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian”¹.

Maka hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya. Dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Alasan hukum apa yang menjadi alasan jual beli yang belum bersertipikat yang menyimpang dari Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan kewajibannya Menteri Agraria adalah alasan yang melekat pada Peraturan Pemerintah itu tersebut.
2. Akibat hukum Jual Beli yang tidak dibuat dihadapan Notaris amat penting untuk diketahui agar jelas kekuatan dari Jual Beli tersebut.

E. KEASLIAN PENULISAN

Penulisan tulisan ilmiah ini berjudul “Aspek Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Diperbuat Dihadapan Notaris”, belum pernah dikemukakan oleh pihak lain, adalah karya penulis karena pembahasan ini:

a. Penelitian Kepustakaan

Dalam hal penulisan skripsi ini menitik beratkan penelitian berdasarkan buku-buku yang telah diteliti jauh sebelumnya untuk mendapatkan hasil penelitian yang berguna bagi masyarakat umum.

¹ Abdul muis, Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum, Diterbitkan Oleh Fak.Hukum USU, Medan, 1990, hal.3.

b. Penelitian Lapangan

Dalam hal ini dilakukan metode pengumpulan data yang didasarkan atas penelitian lapangan yang berhubungan erat dengan permasalahan dengan mengadakan observasi langsung. Dalam hal ini meneliti kenyataan yang timbul didalam kehidupan masyarakat atau setidaknya diperoleh informasi akan hal-hal yang telah dilaksanakan sehingga dapat dibandingkan dengan peraturan-peraturan yang mengaturnya,

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika penulisan dari karangan ilmiah ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Yang berjudul **pendahuluan** adalah sebagai suatu pengantar dari pembahasan selanjutnya yang terdiri dari 7 (tujuh) sub bab yaitu Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penulisan, Hipotesa, Keaslian Penulisan, metode Penulisan, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Dengan judul **Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli** sebagai dasar dari uraian selanjutnya, yang terdiri dari 5 sub bab yaitu pengertian, syarat jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli serta jenis-jenis jual beli tata cara jual beli tanah.

BAB III : Dengan judul **Tinjauan Umum Tentang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah** yang terdiri dari 4 sub bab yaitu pengertian Notaris, tugas dan wewenang Notaris dan Bentuk-bentuk akta, dan tanggung jawab notaries.

BAB IV : Dengan judul **Hasil Penelitian dan Pembahasan** adalah merupakan inti dari pembahasan skripsi ini yang terdiri dari 4 sub bab yaitu : alas an dan aspek hukum yang menjadi pendorong pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, fungsi akta Notaris, pebuatan akta jual

beli notaries dan aspek hukum jual beli yang tidak dibuat dihadapan Notaris.

BAB V : Dengan judul **Kesimpulan dan Saran** adalah penutup dari karya ilmiah ini, dimana penulis menyimpulkan hasil-hasil dari pembahasan sebelumnya, serta dilengkapi dengan saran-saran yang dianggap penting dan perlu, yang terdiri dari 2 (dua) sub bab yaitu Kesimpulan dan Saran.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

A. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan suatu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain yang berupa dari penjualan kepada pembeli tanah. Pengalihan hak atas tanah kepemilikan tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan hak kepemilikan ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah.

Dalam Prakteknya sehari-hari perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang paling lazim diadakan oleh anggota masyarakat. Untuk mengetahui dengan jelas apa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli, dibawah penulis akan mengemukakan beberapa pendapat sarjana.

Menurut R.Subekti, mengatakan bahwa Jual Beli adalah:

“Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanjian untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.²

Dibandingkan dengan pengertian jual beli menurut pendapat dari Budi Harsono yang mengatakan bahwa :

“Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan”.³

² R.Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni Bandung, 1984, hal 1

³ Budi Harsono, Penggunaan dan penerapan Asas-Asas Hukum Adat pada Tanah, Bandung-Jakarta 1983, hal 3

Dari defenisi di atas dapat diketahui bahwa harga tersebut harus berupa uang, sebab kalau harga tersebut sesuatu barang maka tidak terjadi jual beli melainkan tukar menukar.

Menurut R.M.Suryodiningrat, dikemukakan bahwa Jual Beli adalah: “Perjanjian/persetujuan/kontrak dimana satu pihak mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual”.

Dalam Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa: Jual beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikat Dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.⁴

Dari ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli.

Istilah jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pada perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dengan pihak pembeli apabila mereka telah menyetujui dan sepakat tentang “keadaan benda” dan “harga” barang tersebut, sekalipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Jual beli tiada lain merupakan “persesuaian kehendak” antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi esensial perjanjian jual beli. Tanpa adanya barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika

⁴ R.M.Suryodiningrat, Perikatan-Perikatan Bersumber Pejanjian Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hal 327

barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Cara dan terbentuknya perjanjian jual beli, bias terjadi secara terbuka, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang disebut "*executoriale verkoop*". Pada penjualan eksekutorial, mesti dilakukan melalui lelang dimuka umum oleh pejabat kantor lelang.

Akan tetapi cara dan bentuk penjualan eksekutorial yang bersifat umum ini jarang sekali terjadi. Penjualan demikian harus memerlukan keputusan pengadilan. Karena jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari, adalah jual beli antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi dan tidak perlu dimuka umum. Bentuk jual belinya pun terutama jika objeknya barang-barang bergerak, cukup dilakukan dengan lisan. Kecuali mengenai benda-benda tertentu, terutama mengenai objeknya benda tidak bergerak pada umumnya, selalu memerlukan bentuk akta jual beli. Perihal Perikatan dan Sumber-Sumbernya

Buku III BW berjudul "Perihal Perikatan" Perkataan "Perikatan" (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan "Perjanjian," sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perikatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan-perikatan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum perjanjian.

Adapun yang dimaksud dengan "Perikatan" oleh Buku III BW itu adalah: suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Buku II mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan benda (hak-hak pembendaan). Buku III mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin

yang menjadi objek juga suatu benda. Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa:

1. Menyerahkan suatu barang,
2. Melakukan suatu perbuatan,
3. Tidak melakukan suatu perbuatan,

Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang belakangan ini, dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.

Menurut system Buku III BW terdiri dari atas suatu bagian umum dan suatu bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya, misalnya tentang bagaimana lahir dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya. Khusus memuat peraturan-peraturan yang dipakai dalam masyarakat dan yang sudah mempunyai nama-nama tertentu misalnya jual beli, sewa menyewa, perjanjian perburuan, *maatschap*, pemberian (*schenking*) dan sebagainya. Menurut asas “kebebasan” dalam hal membuat perjanjian (*beginsell der contractsvrijheid*) dari pasal 1338 menerangkan bahwasegala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tiap-tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak.

Jual beli dikenal juga dengan perikatan dimana perikatan merupakan suatu perjanjian. Bentuk perikatan yang paling sederhana ialah suatu perikatan yang masing-masing pihak hanya ada satu orang dan satu prestasi yang seketika juga dapat ditagih pembayarannya. Disamping bentuk yang paling sederhana itu, terdapat berbagai macam perikatan lain yang akan diuraikan satu persatu dibawah ini :

a. Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk*)

Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian dikemudian hari, yang masih belum terjadi. Suatu contoh, apabila saya berjanji pada seseorang untuk membeli tanahnya kalau saya sudah mendapatkan uangnya, disini dapat dikatakan bahwa jual beli itu terjadi. Kalau saya sudah mendapatkan uang.

Oleh undang-undang ditetapkan, bahwa suatu perjanjian sejak semula sudah batal jia ia mengandung suatu ikatan yang digantung pada suatu syarat yang mengharuskan suatu pihak untuk melakukan sesuatu perbuatan yang sama sekali tidak mungkin dilaksanakan atau yang beretentanagn dengan undang-undang atau asusila.

b. Perikatan yang digantungkan pada suatu ketetapan waktu (*tijdsbepaling*)

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 dating, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya. Contoh-contoh dalam praktek perjanjian perburuan suatu hutang wesel yang dapat ditagih suatu waktu.

c. Perikatan yang membolehkan memilih (*alternatief*)

Ini adalah suatu perikatan di mana 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 uang satu juta rupiah.

d. Perikatan tanggung-menanggung (*hoofdelijk utun sotidair*)

Ini adalah suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan suatu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya. Beberapa orang sama-sama berhak menagih suatu piutang dari satu orang. Tetapi perikatan semacam yang belakangan ini, sedikit sekali terdapat dalam praktek.

e. Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Hakekat yang tergantung dari kehendak atau maksud kedua belah pihak yang membuat suatu perjanjian.

f. Perikatan dengan penetapan hukuman

Perikatan dengan penetapan hukuman yaitu perikatan yang dikenakan suatu hukuman apabila ia tidak menepati kewajibannya seperti, pembayaran sejumlah uang yang telah ditetapkan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian itu.

Suatu perikatan dapat lahir dari undang-undang atau dari persetujuan yang terbagi atas:

1. Yang lahir dari undang-undang saja,
2. Yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seorang, sedangkan perbuatan orang ini dapat berupa perbuatan yang diperbolehkan, atau yang melanggar hukuman (*onrechtmatig*).

Perikatan yang lahir dari undang-undang karena sesuatu perbuatan yang diperbolehkan adalah timbul jika seseorang melakukan sesuatu “pembayaran yang tidak diwajibkan” (pasal 1359), yaitu suatu perikatan memberikan hak kepada apa yang telah membayar itu untuk menuntut kembali apa yang telah dibayarkan dan meletakkan kewajiban di pihak lain untuk mengembalikan pembayaran-pembayaran itu. Suatu perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan yang diperbolehkan ialah dinamakan “Zaakwaarneming” (pasal 1354).⁵

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, selanjutnya undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada suatu *oorzaak* (“*causa*”) yang diperbolehkan secara *letterlijk* kata “*oorzaak*” atau “*causa*” berarti “Sebab”, tetapi yang dimaksud dalam kata itu adalah “tujuan”, yaitu apapun yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu, misalnya: suatu perjanjian jual beli, yaitu : “satu pihak akan menerima sejumlah uang tunai dan pihak lain akan menerima barang”.

⁵ Vander Burght Gr, Buku Tentang Perikatan Dalam Teori Yurisprudensi, Bandung, Penerbit Mandar Maju, 1999, hal 20.

Pasal 1338 BW : “segala perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai undang-undang” untuk mereka yang membuatnya. Apakah yang dimaksud kalimat itu?.

Bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan undang-undang mengikat kedua belah pihak.

B. Syarat Jual Beli

Perjanjian jual beli pengaturannya termasuk hukum perjanjian, sedangkan penyerahannya termasuk hukum benda.

Jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian harus tunduk pada syarat-syarat perjanjian pada umumnya yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

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

Adapun pengertian dari ke 4 (empat) syarat-syarat perjanjian diatas adalah sebagai berikut :

Ad.1.Kesepakatan Mereka Yang Mengikat Diri

Kesepakatan diantara para pihak ini pada prinsipnya adalah pengejawantahan dari asas konsensualitas. Dalam ketentuan pasal 1321 sampai dengan pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para kedua pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan, sebagai mana ditentukan pada pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang lengkapnya berbunyi

“tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu pihak dalam perjanjian akan menyampaikan suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati para kedua belah pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal dengan nama Penawaran.

Dalam hal ini pihak kedua dari pihak yang melakukan penawaran menerima penawaran yang diberikan maka tercapilah kesepakatan tersebut. Sedangkan pihak kedua dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui yang disampaikan tersebut, maka ia dapat mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi, dapat dilaksanakan dan diterima olehnya. Penawaran ini akan terus terjadi hingga kesepakatan perjanjian dapat tercapai. Hal ini adalah benar perjanjian ini dinamakan perjanjian konsensual.

Pada perjanjian konsensual secara prinsip telah diterima bahwa saat tercapainya kesepakatan adalah saat penerimaan dari penawaran yang terakhir disampaikan. Hal tersebut secara mudah dapat kita temui jika para pihak yang melakukan penawaran dan permintaan bertemu secara fisik, sehingga masing-masing pihak mengetahui secara pasti kapan penawaran yang disampaikan olehnya telah diterima dan disetujui oleh lawan pihaknya. Ditinjau dari Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan bahwa setelah terjadi kesepakatan, maka lahirlah perjanjian, pada saat bersamaan juga menerbitkan perikatan diantara para pihak yang telah bersepakat dan berjanji. Dengan penjabaran yang terakhir ini sesungguhnya kita dapat menjelaskan bahwa yang terpenting adalah kedua belah pihak mengetahui bahwa masing-masing pihak telah mencapai kesepakatan tentang segala sesuatu yang ditawarkan.

Ad.2.Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subyektif kedua terbentuknya perjanjian yang sah diantara para kedua belah pihak. Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kedua hal tersebut secara prinsip berbeda, namun dalam membahas masalah kecakapan bertindak yang melahirkan suatu perjanjian yang sah, maka masalah kewenangan untuk bertindak juga tidak dapat dilupakan. Jika masalah kecakapan untuk bertindak dengan masalah kedewasaan dari orang perorangan yang melakukan suatu tindakan atau perubahan hukum, masalah kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang perorangan tersebut yang bertindak atau berbuat dalam hukum.

Seperti telah disinggung sebelumnya, masalah kewenangan orang perorang dalam hukum, menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan dalam:

- a. Kewenangan untuk bertindak dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum.
- b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata I di bawah judul Pemberian Kuasa.
- c. Kewenangan untuk bertindak dalam kepastiannya sebagai Wali atau Wakil dari pihak lain.

Ad.a. Kecakapan dan kewenangan bertindak dalam rangka perbuatan untuk kepentingan diri pribadi orang-perorang.

Hal-hal yang berhubungan dengan kecakapan dan kewenangan bertindak dalam rangka perbuatan untuk kepentingan diri pribadi orang-perorang ini diatur dalam Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Rumusan tersebut membawa arti positif, bahwa selain dinyatakan tidak cakap maka setiap orang adalah cakap dan berwenang untuk bertindak dalam hukum. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan limitasi orang-orang mana saja yang tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, dengan menyatakan bahwa:

Tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampunan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan

Ad.b.Kewenangan untuk bertindak berdasarkan pemberian kuasa pihak lain

Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, diatur dalam Bab XVI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibawah judul Pemberian Kuasa. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Pemberian kuasa ialah suatu perjanjian yang berisikan pemberisan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”.

Sebagai suatu bentuk pemberian kuasa untuk melakukan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa, maka Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

“Penerimaan suatu bentuk tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara alami, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara keputusan hakim”.

Ini berarti kewenangan bertindak menerima kuasa hanyalah sebatas kewenangan yang dicantumkan dalam kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa.

Mengenai bentuk kuasa yang harus dipenuhi, Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat dibawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa”.

Selanjutnya rumusan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindah tangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, atau melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

Untuk keperluan ini, maka dalam ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan, bahwa:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa”.

Dengan pemberian kuasa khusus ini, pemberi kuasa dapat memberikan kuasa kepada penerima kuasa khusus hanya untuk melakukan tindakan hukum tertentu, baik yang berkaitan dengan pengalihan kebendaan, pemberian agunan atau jaminan kebendaan, maupun hal-hal yang berhubungan dengan perubahan harta kekayaan pemberi kuasa.

Ad.c. Kecakapan dalam Hubungannya dengan Sifat Perwalian dan Perwakilan

Kewenangan dalam hal perwalian akan kita bahas kewenangan dalam kaitannya dengan perwalian suatu badan hukum, yang hal ini diatur dalam anggaran dasar dari suatu perkumpulan, perusahaan, perserikatan, persatuan, yayasan, atau badan-badan yang memiliki status badan hukum.

Jika kita perhatikan dengan baik, peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia yang berlaku saat ini, meskipun banyak yang menyebutkan atau mempergunakan istilah badan hukum, namun tidak ada satu ketentuan yang memberikan badan hukum.

Menurut Chidir Ali menyatakan bahwa perundang-undangan tentang badan hukum dapat dibagi dalam dua kelompok, yaitu:

1. Peraturan Perundang-undangan tentang badan hukum yang tunduk pada hukum perdata menurut KUH Perdata.
2. Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang badan hukum yang tunduk baik pada hukum Adat maupun KUH Perdata.⁶

Dengan demikian pengertian dan definisi badan hukum adalah suatu badan yang mampu dan berhak serta berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan perdata. Pada dasarnya keberadaan badan hukum bersifat permanent, dalam arti kata suatu badan hukum yang tidak dapat dibubarkan hanya dengan kehendak atau kematian dari salah satu pendiri atau anggotanya. Ini semua lahir dari doktrin ilmu hukum, yang dikembangkan oleh para ahli, berdasarkan pada kebutuhan praktek hukum dan dunia usaha. Hal ini pada akhirnya melahirkan banyak teori tentang badan hukum yang terus berkembang dari waktu ke waktu.

Bahwa unsur subyektif mencakup adanya unsure kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian.

Pada unsur subyektif terdapat syarat sahnya perjanjian, syarat tersebut digantungkan pada dua macam keadaan:

1. Terjadinya kesepakatan secara bebas diantara para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian.
2. Adanya kecakapan dari pihak-pihak yang berjanji.

Dua unsur pokok yang diatas menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian disebut juga unsure subyektif.

⁶ Chaidir AH, Perundang-Undangan Tentang Badan Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal 156.

Ad.3.Suatu Hal Tertentu

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Secara sepintas, dengan rumusan pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya, tampaknya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu.

Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak dalam perikatan tersebut pastilah berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud maupun kebendaan yang tidak berwujud.

Selanjutnya dalam perikatan untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menegaskan bahwa apapun yang ditentukan untuk tidak dilakukan atau tidak diperbuat, pastilah merupakan kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang pasti harus telah dapat ditentukan pada saat perjanjian dibuat.

Jika dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa yang dimaksud dengan kebendaan yang telah ditentukan jenisnya, meliputi tidak hanya perikatan untuk memberikan sesuatu melainkan juga dalam perikatan untuk berbuat sesuatu dan juga perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Ketentuan pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan dan yang dapat menjadi Pokok perjanjian”

Pada dasarnya hanya menegaskan kembali bahwa yang masuk dalam rumusan perjanjian ini, yang dapat menjadi obyek dalam perikatan adalah kebendaan yang masuk dalam lapangan harta kekayaan. Jadi kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang berada di luar lapangan harta

kekayaan (yang terutama diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kebendaan) tidaklah dapat menjadi pokok perjanjian, karena kebendaan tersebut tidak termasuk dalam rumusan Perdata, sehingga tidak dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan perikatan orang perorang tersebut.

Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai perjanjian, yang melahirkan perikatan bersyarat. Dengan rumusan sebagai berikut:

“Kebendaan yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian tetapi tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal yang mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal-Pasal 169,176, dan 178”.

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk penegasan bahwa suatu perjanjian, hanya seseorang yang dapat berbuat bebas dengan kebendaan yang menjadi bahan pokok perjanjian saja yang dapat membuat perjanjian yang mengikat kebendaan tersebut.

Suatu warisan yang belum terbuka pada pokoknya bukanlah kebendaan milik orang yang akan memperoleh warisan. Hal ini menunjuk pada ketidakpastian mengenai apakah orang yang akan memperoleh warisan tersebut pasti akan memperoleh kebendaan yang akan diwariskan tersebut sebagai hak milik. Bahkan dalam rumusan Pasal 178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa suatu hibah yang diberikan sebelum Pemberi Hibah meninggal akan menjadi gugur apabila Pemberi Hibah hidup lebih lama, juga dari anak-anak dan keturunan Penerima Hibah. Jelaslah bahwa sesuatu yang belum pasti akan dimiliki tidak dapat dijadikan obyek perjanjian. Perjanjian hanya sah dan mengikat jika obyeknya yang berupa kebendaan yang telah ditentukan jenisnya, demikianlah Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ad.4. Tentang Sebab Yang Halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab Yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan pengertian atau defenisi dari ‘sebab’ yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:

1. Bukan tanpa sebab,
2. Bukan sebab yang palsu,
3. Bukan sebab yang terlarang.

Dalam uraian mengenai kebebasan berkontrak telah disinggung bahwa pada dasarnya hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam benak, ataupun hati seseorang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitor tersebut. Oleh karena itu maka selanjutnya dalam Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan lebih lanjut bahwa:

“Jika tidak dinyatakan suatu sebab,tetapi ada sebab yang tidak terlarang Atau jika sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu,perjanjian itu adalah sah”.

Dari rumusan Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelas dapat kita lihat bahwa memang pada dasarnya undang-undang tidak mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Mungkin saja suatu perjanjian dibuat berdasarkan alasan yang tidak mutlak sama antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain perjanjian tersebut harus ada yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya agar perikatan yang terbentuk dari perjanjian tersebut dapat dilaksanakan.

Dengan membatasi sendiri, rumusan mengenai sebab yang halal menjadi hanya sebab yang tidak terlarang, Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu sebab terlarang adalah, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik ketertiban umum”.

Dalam rumusan yang demikianpun sesungguhnya undang-undang tidak memberikan batasan mengenai makna sebab yang tidak terlarang. Melalui rumusan negatif mengenai sebab yang terlarang, undang-undang juga tidak menjelaskan bagaimana alasan atau sebab yang menjadi dasar pembentukan suatu perjanjian dapat digali atau ditetapkan hingga memang benar bahwa sebab itu adalah terlarang.

Dengan berarti apa yang disebut dengan sebab yang halal dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak lain dan tidak bukan prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak, yang tanpa adanya prestasi yang ditentukan tersebut, maka perjanjian tersebut tidak mungkin dan tidak akan pernah ada diantara para pihak.

Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok-pokok persoalan, dimana pokok persoalan tersebut merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati. Untuk melaksanakan semua itu haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

Syarat obyektif sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam:

1. Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian.
2. Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para kedua pihak.

Dua unsur pokok diatas yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian disebut juga dengan unsure obyektif.

C. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.

-Hak Penjual dan Pembeli

Sebagaimana diuraikan dalam KUH Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu bersifat obligatoir saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk meletakkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUH Perdata itu belum emindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem KUH Perdata penyerahan tersebut merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.

-Kewajiban Pembeli dan Penjual

Pembeli berkewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan ditempat pada waktu penyerahan benda tersebut. Jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya itu maka penjual dapat menuntut dibatalkannya jual beli yang bersangkutan.

Kewajiban penjual menyerahkan benda tersebut sesuai isi perjanjian. Penjual berkewajiban untuk menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikat dirinya oleh karena janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan kerugian bagi penjual itu.

Kewajiban penjual terhadap pembeli yaitu menyerahkan barang benda yang bersangkutan, menanggung penjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman tentram dan cacat yang tersembunyi dari benda yang bersangkutan atau sedemikian rupa hingga menrbitkan alasan pembatalan jual beli tersebut.

D. Jenis-Jenis Jual Beli

Untuk mengetahui jenis-jenis jual beli, maka penulis akan menguraikan beberapa jenis jual beli yaitu:

1. Jual beli dengan percobaan
2. Jual beli dengan contoh
3. Jual beli dengan hak membeli kembali
4. Jual beli dengan angsuran.

Ad.1.Jual beli percobaan

Jual beli percobaan diatur dalam Pasal 1463 KUH Perdata. Jual beli percobaan ini jika diartikan adalah pembeli baru akan memberikan kepastian jadi tidaknya jual beli setelah pembeli melakukan “percobaan” atau mencoba barang yang akan dibelinya.

Setelah melakukan percobaan barulah pembeli memberi penegasan tentang sesuai atau tidaknya barang yang hendak dibelinya. Seolah-olah mencoba barang yang hendak dibeli tadi merupakan “syarat yang tertunda”.

Ad.2.Jual beli dengan contoh

Mengenai jual beli dengan contoh ini secara terperinci tidak dijelaskan didalam Undang-Undang, kecuali sepintas lalu disebut dalam Pasal KUH Dagang, hal ini jika kita lihat dalam kehidupan sehari-hari banyak sekali dijumpai.

Jual beli dengan contoh ini biasanya terjadi atas objek barang-barang generik. Penjual memberi atau memperlihatkan pembeli sejumlah barang sesuai dengan “kwalitas barang yang telah disetujui”.

“Kalau penjual ternyata menyerahkan barang yang dijualnya tidak sesuai dengan kualitas contoh yang telah disetujui, berarti terdapat cacat pada barang yang diserahkan. Penjual tidak melaksanakan prestasi menurut sepatutnya. Hal ini membawa penjual kepada keadaan yang menyebabkan penjual melakukan wanprestasi. Bila terjadi perselisihan antara penjual dan pembeli tentang ada tidaknya cacat yang diserahkan, untuk membuktikannya kedua belah pihak harus menguji kebenarannya dengan barang semula”.

Ad.3. Jual beli dengan hak membeli kembali

Untuk jual beli seperti undang-undang telah menetapkan para pihak dapat membuat suatu syarat dalam perjanjian jual beli, bahwa penjual mempunyai hak lagi untuk membeli barang yang dijualnya. Asal jangka waktu untuk membeli kembali tidak melewati tempo waktu lima tahun dengan jalan penjual mengembalikan harga penjualan semula kepada pembeli.

Mengenai pelaksanaan dan cara mempergunakan hak membeli kembali, undang-undang tidak ada mengatur formalitas tertentu. Dengan demikian apabila dalam persetujuan jual beli telah ada ditentukan hak penjual untuk membeli kembali barang yang dijual, “apabila penjual hendak mempergunakan hak untuk membeli kembali dalam tenggang waktu lima tahun, penjual sudah cukup memberitahukan maksud tersebut kepada pembeli”.

Ditinjau dari segi hukum, perjanjian jual beli dengan syarat hak membeli kembali, seolah-olah tidak berbeda dengan perjanjian bersyarat yang mengakhiri perjanjian. Serta dengan dipenuhi syarat membeli kembali oleh si penjual, dengan sendirinya perjanjian mempunyai kekuatan untuk membeli kembali kepada keadaan semula sebelum perjanjian jual beli terjadi. Akan tetapi untuk kembali kepada semula tersebut, hanya terbatas dalam jangka waktu lima tahun (Pasal 1520 KUH Perdata).

Ad.4.Jual beli dengan Angsuran

Jual beli secara angsuran adalah suatu lembaga dalam hukum perjanjian yang timbul dalam praktek sehari-hari atas kebiasaan yang timbul dari kebiasaan sehari-hari yang telah diakui oleh hukum. Perkembangan hukum perjanjian itu sendiri didorong oleh sistem yang dianut oleh hukum perjanjian dalam KUH Perdata, yakni azas kebebasan berkontrak atau yang lebih dikenal dengan nama asas terbuka seperti yang disebut dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak ini mengandung makna bahwa setiap orang terbuka kemungkinan yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian apa saja, mengenai apa saja dari apa yang telah ditetapkan dalam undang-undang maupun tidak ditetapkan dalam undang-undang asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁷

E. Tata Cara Jual Beli

Tanah yang dijual mungkin :

- a. Sudah mempunyai sertipikat
- b. Belum mempunyai sertipikat

Ad.a.Sudah mempunyai sertipikat

Penjual dan pembeli datang ke Kantor PPAT yang bersangkutan membuat akta mengenai tanah yang dijual itu. Mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa. Penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus mempunyai syarat sebagai subjek hak atas tanah yang dijualnya tersebut. PPAT harus memastikan kedua hal tersebut. PPAT dahulu akan meminta identitas pihak calon pembeli dan pihak calon penjual dan dapat berupa KTP dan apabila pembeli (calon) ataupun penjual atau kedua-duanya tidak bias hadir semua dan yang hadir harus (para) kuasanya saja, maka diperlukan surat kuasa dan sedapat

⁷ M.Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung, 1986, hal 210.

mungkin surat kuasa tersebut dibuat secara otentik setidaknya-tidaknya kuasa dibawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atas paling kurang harus kuasa tertulis (bukan lisan) lebih lebih lagi pihak calon penjual, sedangkan bagi kuasa pembeli dimungkinkan dengan lisan.

Dan jika PPAT menganggap perlu, ia dapat meminta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintahan Desa dari tempat letak tanah yang akan dijualnya tersebut.

Dalam hal ini, mereka itu, khususnya Kepala Desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan, melainkan juga menanggung bahwa tanah dijual itu memang benar hak milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk maksud jual beli itu kepada PPAT harus diserahkan :

a. Asli sertifikat tanah yang hendak dijual

Sertifikat asli tersebut sangat penting karena setelah terjadinya jual beli, maka sertifikat tanah beserta akta jual belinya akan dikirimkan ke kantor Agraria untuk dimintakan balik nama dan didaftarkan atas nama pembeli tanah tersebut sebagai pemilik yang baru. Karena tidak ada sertifikat yang asli PPAT tidak mungkin akan membuat akta jual belinya

b. Sertifikat tanda bukti pembayaran pendaftaran jual beli tanah yang akan diadakan.

Biaya pendaftaran itu dapat dibayarkan langsung kepada Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang BPN) dapat pula dibayar melalui Kantor Pos yang terdekat. Oleh Karena biasanya belum diketahui secara pasti biaya yang wajib dibayar, maka pembayaran itu berupa uang muka. Penyelesaian dilakukan pada waktu jual belinya dimintakan pendaftaran pada BPN.

PPAT dilarang membuat akata jual beli sebelum apa yang disebutkan diatas itu diserahkan kepadanya. Kewajiban untuk menyerahkan sertifikat itu dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualam tanah lebih dari satu kali. Oleh Karena itu setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertifikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala BPN, kecuali kalau yang

bersangkutan sendiri yang akan menyampaikannya. Tetapi bagaimanapun juga sertipikat tersebut jangan tetap berada ditangan penjual apabila sudah terjadi jual beli akta tersebut dilaksanakan.

Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran dari keterangan-keterangan yang ada dalam sertipikat yang diserahkan kepadanya, maka PPAT dapat meminta kepadanya supaya yang bersangkutan membuat "surat keterangan pendaftaran tanah" kepada kepala BPN untuk dicocokkan.

PPAT pun wajib menolak permintaan untuk membuat akta, jika tanah yang akan dijual itu masih dalam perselisihan. Jika yang datang menghadap PPAT itu ternyata bukan pemilik, atau pembeli sendiri, akan tetapi kuasanya, maka wajib diserahkan surat kuasa yang memberi wewenang kepada mereka untuk melaksanakan jual beli tersebut.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanah sudah meninggal dunia, sedang yang menjual itu ahli warisnya, maka perubahan itu harus dicatat terlebih dahulu oleh Kepala BPN pada buku tanah dan sertipikatnya sebelum akta jual belinya dibuat oleh PPAT.

Setelah menerima surat-surat yang diperlukan, PPAT membuat akta jual beli tanah yang dihadiri oleh dua orang saksi. Akta jual beli beserta sertipikat dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk membuat akta tersebut, oleh PPAT segera disampaikan kepada BPN. Akta dan lain-lain dapat juga dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke BPN, dengan memberikan tanda penerimaan kepada PPAT.

Setelah menerima dan memberikan segala surat yang bersangkutan, apabila semuanya beres maka langkah selanjutnya ialah pendaftaran jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat.

Jika jual beli itu tidak memerlukan ijin pemindahan hak, maka pendaftarnya dalam buku tanah segera dilakukan. Demikian pula pencoretan namun penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat langsung diselesaikan oleh Badan Pertanahan.

Tapi bila diperlukan izin pemindahan hak, maka selain surat-surat yang tersebut di atas disampaikan pula kepada Kepala Badan Pertanahan

permohonan izin pemindahan haknya disertai salinan akta jual belinya untuk diteruskan kepada instansi pemberi izin, kepala BPN segera menyampaikan yang berwenang dan melaksanakan peralihan (balik nama) ke atas nama pembeli tersebut.

Jika izin pemindahan haknya diberikan atau dianggap telah diberikan karena tidak diambilnya sesuatu keputusan oleh Instansi pemberi izin dalam tanggung waktu yang ditentukan, maka diselenggarakan pendaftaran jual belinya oleh Kepala BPN sebagaimana dijelaskan tadi.

Jika permohonan izin pemindahan haknya ditolak, maka pada akta jual belinya dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu. Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual beli tersebut di atas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan, kalau semula diterima dari PPAT pengembaliannya warkah-warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut. Yang berkepentingan akan menerima kembali biaya pendaftaran yang telah dibayarnya. Sertipikat oleh BPN diberikan kepada yang berhak.

Ad.b.Tanah belum mempunyai Sertipikat

Tanah yang belum mempunyai Sertipikat mungkin:

- a. Tanah yang sudah didaftar menurut peraturan sebelum berlaku PP No.10/1964.
- b. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tetapi karena pembuatan atau peristiwa hukum tertentu wajib didaftar.

Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tidak wajib diminta sertifikatnya. Tetapi, jika tanah itu dijual, dihibahkan, ditukar, diwarisi, dan peristiwa itu terjadi setelah PP No.0/1961, maka tanah itu wajib didaftar. Jika tanah yang akan dijual atau dihibahkan atau ditukar, maka harus di uruskan lebih dahulu sertifikatnya. Sertipikat selesai barulah dapat dilakukan jual beli, PPAT membuat aktanya. Acaranya adalah seperti sudah diuraikan.

- c. Tanah Indonesia yang belum bersertipikat dan belum wajib didaftar.

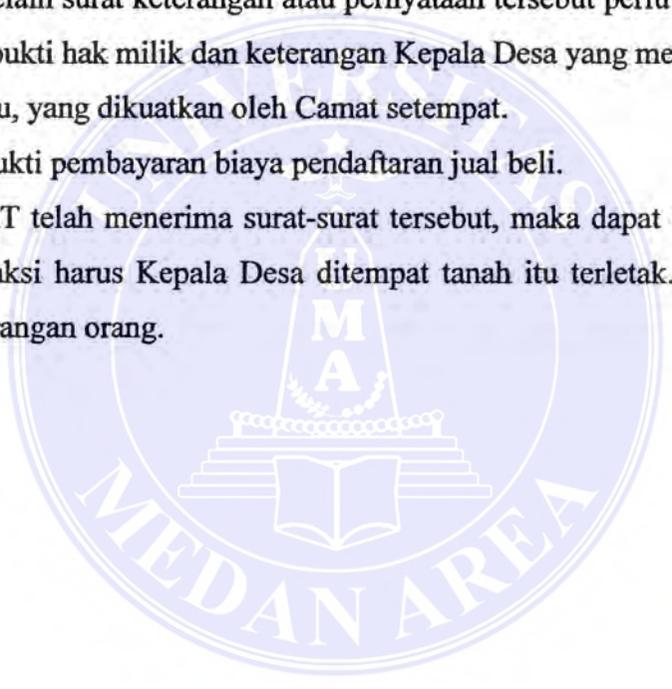
Tanah yang dimaksud dapat dibuat aktanya tanpa mengurus lebih dahulu sertifikatnya. Pengurusan sertifikat berlangsung sekaligus bersamaan proses pendaftaran jual belinya.

Dalam hal ini kepada PPAT yang akan membuat aktanya harus diserahkan:

Surat keterangan Kepala Badan Pertanahan yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat. Jika tanahnya terletak didaerah Kecamatan lurah tempat kedudukan Kepala Badan Pertanahan, maka surat keterangan tersebut dapat diganti dengan pernyataan dari pemiliknya, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual tersebut. Selain surat keterangan atau pernyataan tersebut perlu diserahkan juga surat bukti hak milik dan keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat hak itu, yang dikuatkan oleh Camat setempat.

1. Surat bukti pembayaran biaya pendaftaran jual beli.

Kalau PPAT telah menerima surat-surat tersebut, maka dapat dibuat akta jual belinya. Saksi harus Kepala Desa ditempat tanah itu terletak. Jadi saksi tidak boleh sembarangan orang.



BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

A. Pengertian Notaris

Timbul pertanyaan siapa yang disebut Notaris tersebut berwenang untuk melaksanakan akta otentik. UUPJN (Undang-Undang Peraturan Jabatan Notaris) No. 30 tahun 2004 Pasal I ayat 1 memberikan pengertian Notaris yang berbunyi sebagai berikut ;

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 kutipan, semuanya sepanjang pembuatan oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁸

Walaupun menurut definisi tersebut ditegaskan bahwa Notaris itu pejabat umum dan bukan pegawai negeri menurut undang-undang/peraturan-peraturan kepegawaian Negeri, ia tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium dari kliennya berdasarkan peraturan Jabatan Notaris itu adalah pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1866 KUH Perdata.

Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Dalam praktek biasa Notaris memberikan penerangan, nasehat,

⁸ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1992

Petunjuk kepada para pelanggan atau kliennya tentang hal-hal apa yang boleh, mana yang merupakan pelanggaran/bertentangan dengan hukum.

Pasal 16 UUPJN (Undang-undang Peraturan Jabatan Notaris) menyatakan

Notaris tidak diperbolehkan menolak untuk memberikan bantuannya, bila hal tersebut diminta kepadanya, kecuali terdapat alasan yang mendasar. Bila Notaris berpendapat bahwa terdapat alasan yang mendasar untuk menolak, maka hal itu dia beritahukan secara tertulis kepada yang meminta bantuannya itu, ia dapat mengajukan tuntutan itu kepada hakim perdata, dengan menyampaikan surat dari Notaris tersebut yang telah diserahkan kepada yang bersangkutan.⁹

Larangan untuk menolak pembuatan akta ini disebabkan karena pengangkatan Notaris oleh Pemerintah itu diperuntukkan bagi kepentingan umum, sehingga pekerjaan Notaris itu merupakan kewajiban jabatan berdasarkan Undang-undang disamping fungsi kemasyarakatan.

Adakalanya Notaris dapat menolak pembuatan Akta :

- a. Jika diminta kepada Notaris dibuatkan Berita Acara untuk keperluan reklame.
- b. Jika Notaris mengetahui, bahwa akta yang dikehendaki para pihak itu bertentangan dengan kenyataan atau hal yang sebenarnya (bohong).¹⁰

Berbagai peran yang diharapkan dari seorang Notaris lewat berbagai ketentuan yang mengatur mekanisme pembuatan akta peralihan hak atas tanah, pada akhirnya yang menentukan adalah si Notaris sendiri, yakni bagaimana ia menerima, mendalami, memperlakukan dan menganalisa dan menjalankan hukum tersebut.

Dalam peraturan Jabatan Notaris sudah tersedia perangkat hokum tinggal menjalankan saja, karena setiap peraturan yang telah ditetapkan telah tersedia

⁹ Iid, Hal. 15.

¹⁰ Protokol Notaris dari 1998 sampai 2000.

contoh-contoh yang dibutuhkan dalam praktek menjalankan dan membuat suatu akta, namun demikian terjadi juga kecenderungan Notaris untuk mempergunakan metode atau cara lain dalam menangani persoalan peralihan hak atas tanah. Tindakan Notaris bukanlah bertentangan dengan apa yang telah digariskan dalam UU Jabatan Notaris, karena semua itu disesuaikan dengan kondisi yang dihadapi Notaris saat ini, dengan segala bukti hitam putih yang ada, yang diberikan kepadanya. Tindakan Notaris tersebut hamper selalu merupakan hasil analisis situasinya sendiri, maka improvisasi dalam tindakannya boleh tanpa sesuatu yang pasti.

Notaris seorang pejabat hukum yang bergelut dalam dunia hokum terlibat dalam aturan-aturan yuridis yang saling berkaitan, tetapi juga Notaris adalah sebagai individu yang hidup dalam masyarakat yang juga terikat pada tatanan social. Notaris juga memiliki kebebasan dalam membentuk dunia sendiri lewat pemikiran-pemikiran dan keputusan yang diambilnya selama tidak melanggar ketentuan-ketentuan umum.¹¹

Sumaryati Kartono menyatakan bahwa “hukum itu bukanlah merupakan tujuan, tetapi hanya merupakan jembatan yang harus membawa kita kepada ide-ide yang dicita-citakan”¹²

Tujuan hukum tidak selalu identik dengan tujuan-tujuan yang dirumuskan secara eksplisit apa yang dilakukan dalam suatu aturan-aturan hokum kita merupakan alasan yang sesungguhnya dalam pembentukan aturan tersebut.¹³

B. Tugas dan wewenang Notaris

Tugas pokok dari seorang Notaris menurut Pasal 1 ayat UUN (Undang-undang Jabatan Notaris) adalah membuat akta-akta otentik. Akta yang dibuat oleh

¹¹ Kartini Sidjendro, *Perjanjian Perolehan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik Yogyakarta*, Penerbit Kanisius, hal 152.

¹² Sumaryati Kartono, *Apakah Rule of LAW*, Bandung, Alumni, 1976, hal 3.

¹³ Suwano Sukanto, *Efektifitas Hukum dan Peranan Sanksi*, Jakarta, Penerbit Remaja Karya, 1985, hal 7

Notaris digunakan baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan dalam bidang usaha. Meskipun semua orang dapat saja membuat akta notaries untuk kepentingan pribadi, namun mereka yang bekerja dalam bidang usaha lebih banyak membutuhkan jasa-jasa notaries daripada mereka yang bekerja dalam bidang usaha lebih banyak membutuhkan jasa-jasa notaris daripada mereka yang harus mempunyai kepentingan pribadi.¹⁴

Selain membuat akta otentik, maka menurut Pasal 16 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris) tugas notaries adalah menyimpan minut-minut sebagai bagian dari protocol notaries, mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta, menjilid akta, membuat register-register dalam reportorium-reportorium dan klapper secara tertib dan ditutup ditempat yang aman. Tugas notaries yang lain adalah member nasehat hokum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak yang bersangkutan.

Masuknya unsur-unsur asing di Indonesia pada era globalisasi terutama system hokum yang sebelumnya tidak dikenal oleh sistem hukum di Indonesia menurut Ermn Radja gukguk, telah menyebabkan Indonesia sudah tidak *the riel civil law country* lagi. Di Indonesia sudah terjadi *convergency* hukum artinya suatu hal yang tidak dapat dielakkan bahwa ketentuan hokum dari system hukum Negara lain yang mungkin berbeda dengan system hokum Indonesia dalam prakteknya berlaku sebagai hukum positif.”¹⁵

Pemerintah bahkan sering mengadopsi Undang-undang dari Negara lain yang menganut system hukum yang berbeda dengan system hukum Indonesia. Hal tersebut tentunya membuat tugas-tugas notaries di Indonesia lebih berat,

¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing Op Cit, hal 42

¹⁵ Elyta Rias Ginting, Hukum Anti Monopoli Indonesia Analisa dan Perbandingan Undang-undang Nomor 5 tahun 1999 Citra aditya Bakti, Bandung 2001 hal 5

seorang notaries tidak hanya harus menguasai hukum di Indonesia tetapi juga harus mempelajari system hukum dari Negara lain. Menurut Purwotoganda subrata tugas notaries di Indonesia lebih berat jika disbanding dengan tugas notaries di Negara lain yang hukumnya telah di unifikasi dan dikodifikasi dalam undang-undang yang serba lengkap dan jelas¹⁶

Berdasarkan Pasal 15 ayat 1 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris), notaries hanya berwenang membuat akta apabila dikehendaki atau diminta para pihak, dalam hal ini notaries tidak berwenang membuat akta otentik secara jabatan atau notaries tidak berwenang membuat akta dibidang hukum public, wewenangnya hanya terbatas dalam hukum perdata.¹⁷

Notaris bukanlah pejabat tata usaha Negara yang berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara Jabatan tanpa diminta dapat menerbitkan suatu penetapan tertulis yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Menurut paulus Efendi Lotulung, Notaris mempunyai fungsi public menjalankan sebagian tugas penguas yang objeknya berupa akta yang bersifat hukum keperdataan. Notaris sebagai pejabat umum karena menjalankan sebagian tugas penguasa yang berdasarkan legal reason dan secara philosophis dimana tugas penguasa adalah untuk member kepastian hukum, maka masyarakatb harus percaya bahwa akta notaries yang dibuat itu member kepastian hukum. Kesimpulan, jabatan atau tugas Notaris didasarkan atas kepercayaan baik dari pemeritah yang memberikan kewenangan dan masyarakat yang meminta jasanya.¹⁸

Selain kewenangan tersebut di atas, seorang notaries dalam membuat akta harus mempunyai wewenang sebagai berikut :

1. Notaris harus berwenang sepanjang akta yang menyangkut akta yang dibuat:¹⁹

¹⁶ Purwoto S.Gandasubroto, Renungan Hukum, IKAHI, Jakarta, 1998, hal 481

¹⁷ GHS. Lumban Tobing Op Cit hal 39

¹⁸ Paulus Efendi Lotulung, Perlindungan hukum bagi Notaris selaku pejabat umum dalam menjalankan tugasnya, Media Notaris, September 2002, hal 35

Menurut pasal 15 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris), Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Demikian juga kewenangan untuk membuat akta telah ditugaskan kepada pejabat lain maka notaries tidak berwenang untuk membuat akta tersebut, misalnya akta-akta catatan sipil menurut pasal KUH Perdata hanya boleh dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil.

2. Notaris hanya berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat.²⁰

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap pihak. Dalam Pasal 52 ayat 1 UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) misalnya ditentukan bahwa notaries tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, anak atau orang lain yang mempunyai hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan /keatas tanpa pembalasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.²¹

Bagi notaries ditentukan daerah hukumnya dan hanya didalam daerah yang ditentukan baginya berwenang untuk membuat akta otentik. Pasal 17 UUJN

¹⁹ GHS Lumban Tobing OP Cit hal 49

²⁰ Ibid hal 50

²¹ Ibid hal 52

(Undang-undang Jabatan Notaris) menyatakan notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Menurut pasal 85 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris) pelanggaran atas ketentuan Pasal 17 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris), maka notaries dapat dikenakan sanksi berupa: teguran lisan, teguran tulisan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai pembuatan akta itu.

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaries tidak boleh membuat akta sebelum ia mengaku jabatannya.²²

Selain dari ke-4 wewenang diatas dalam pasal 15 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris) ayat (2) Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mandaftar dalam buku khusus:
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hokum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan Perthanan;atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

²² Ibid,hal 52

Berkaitan dengan tugas dan wewenang, maka dalam pasal 7 PJN (Peraturan Jabatan Notaris) ada mengatur mengenai kewajiban notaries untuk tidak boleh menolak memberikan jasanya, kecuali ada alasan yang kuat untuk menolaknya dengan syarat notaries harus memberikan alasan secara tertulis kepada yang meminta jasanya tersebut. Apabila pihak tersebut tetap ingin meminta notaries yang bersangkutan untuk membuat akta yang dikehendakinya, maka ia dapat mengajukannya kepada hakim pada wilayah kerja notaries yang bersangkutan dengan melampirkan surat dari notaries tersebut.

UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dalam Pasal 16 ayat 1 menyebutkan kewajiban notaries adalah. Alasan untuk Notaris) adalah mengakibatkan notaries sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak-pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau lain yang tidak diperbolehkan oleh Undang-Undang.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;



- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang membuat tidak lebih dari 50 (limapuluh) akta, dan jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang Kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam Reprtorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stempel yang membuat lambing Negara Republik dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu oleh penghadapsaksi, dan Notaris;

m. Menerima magang calon Notaris.

Berdasarkan uraian diatas jika dibandingkan antara UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dengan PJN (Peraturan Jabatan Notaris) maka UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) tidak mengatur mengenai prosedur penolakan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam PJN (Peraturan Jabatan Notaris). Dengan demikian pada saat sekarang setelah berlakunya UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris), penolakan pembuatan akta sebagaimana disebut dalam pasal 16 ayat 1 UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) tidak perlu dituangkan secara tertulis.

Berdasarkan Pasal 17 UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) Notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatannya diluar Wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai Pegawai Negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai jabatan Negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris pengganti;atau

- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

C. Bentuk-bentuk Akta

Pasal 188 KUH Perdata, menyatakan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, maka dapat disampaikan bahwa bentuk akta ada dua yaitu akta yang dibuat “oleh Notaris “ akta yang dibuat “dihadapan notaris”. Akta yang dibuat notaries merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaries, dalam hal ini notarislah yang membuat akta misalnya akta Berita Acara Rapat, akta rapat, akta pendaftaran budel sedangkan akta yang dibuat oleh para pihak yang menghadap (komparan), dalam akta tersebut dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu dan pernyataan dari notaris bahwa komparan tersebut menyatakan kehendak tertentu sebagaimana yang dicantumkan dalam akta tersebut dalam hal ini dapat dikatakan para pihaknya yang telah membuat akta, contoh akta yang dibuat dihadapan notaries adalah akta-akta yang membuat akta, contoh akta yang dibuat dihadapan notaris adalah akta-akta yang membuat segala perjanjian, wasiat, Akta Pernyataan Keutusan Rapat, Akta Penyimpanan dan lain-lain.

Akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaries atau dinamakan (juga) “*akta relaas*” atau “akta pejabat (*amtelijke akten*) sedangkan akta yang dibuat “dihadapan” (*lenoverlaan*) notaris atau dinamakan (juga) “*akta partij*” (*partij akten*).²³

Perbedaan diantara kedua golongan akta itu dapat dilihat dari bentuk akta-akta itu. Dalam Pasal 44 UUJN (Undang-Undang Jabatan notaries) disebutkan bahwa dalam *akta partij* harus ditandatangani oleh para pihak, dalam hal jika ada penghadap yang berhalangan atau tidak dapat membutuhkan tandatangannya dengan menyebutkan alasannya misalnya para pihak atau salah satu pihak buta huruf atau tangannya lumpuh dan lain sebagainya, keterangan tersebut harus dicantumkan oleh notaries dalam akta itu dan keterangannya itu dalam hal ini berlaku sebagai ganti tanda tangan (*surrogaat tanda tangan*). Pelanggaran atas ketentuan tersebut diatas menurut Pasal 84 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris) menyebabkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Untuk *akta partij*. Jika penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan, maka dalam akta relaas menurut Pasal 46 ayat 1 UUJN (Undang-undang Jabatan Notaris) apabila parapenghadap menolak membutuhkan tandatangannya atau tidak hadir pada penutupan akta sedangkan penghadap belum menandatangani akta tersebut, maka hal tersebut harus dinyatakan dalam akta dan akta tersebut tetap merupakan akta otentik.

Berkaitan dengan dua bentuk akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaries tersebut, dalam praktek notaries praktek notaries ada dijumpai jenis akta yang merupakan gabungan keduanya, materinya meliputi gabungan keduanya, yakni

²³ G.H.S. Lumban Tobing, Op cit, hal 51

surat Keterangan Hak waris. Dalam Surat Keterangan Hak Waris tersebut, materinya meliputi gabungan pernyataan dari saksi berkenaan dengan adanya suatu peristiwa hukum berupa adanya kematian pewaris, siapa saja yang termasuk ahli waris dan hal lainnya berkaitan dengan pewarisan yang dilihat dari bentuknya merupakan akta *partij* dan konstatir dari notaries mengenai adanya suatu peristiwa hukum berupa adanya proses pewarisan yang dilihat dari segi bentuknya merupakan akta *relaas*.²⁴ UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) sendiri tidak mengatur secara tegas mengenai bentuk akta melainkan hanya menyebutkan dalam Pasal 38 UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) mengenai anatomi akta. Adapun bentuk akta Notaris terdiri atas :

- a. Awal akta atau kepala akta, terdiri dari : judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris ;
- b. Badan akta, terdiri dari : nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili ;

²⁴ Keterangan Mengenai hak waris tanggal Bulan Tahun yang di hadapan X, Notaris di Medan Sehubungan dengan ketentuan pasal 16 ayat 1 UUJN mengenai kewajiban Notaris untuk merahasiakan akta yang dibuatnya, maka nomor, tanggal, bulan dan tahun nama notaries tidak di cantumkan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian-uraian pada bab sebelumnya dikaitkan dengan permasalahan yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Bahwa Aspek Hukum yang terkait dalam perjanjian jual beli yaitu kehendak kedua belah pihak dalam menunda pembayaran Pajak atas obyek jual beli tanah keatas nama pemegang sertifikat dalam mencapai tujuan yang cepat mudah, terjangkau oleh kedua belah pihak namun mempunyai kepastian hokum, walaupun belum melaksanakan jual beli yang diisyaratkan oleh Undang-Undang nomor 24 tahun 1997. Para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli untuk sementara dapat menunda pembayaran pajak sampai batas yang dikehendaki mereka atas pajak penghasilan (PPh) yang diwajibkan oleh penjual berdasarkan Undang-Undang nomor 21 tahun 1996. Bagi pihak pembeli yaitu pajak atas Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Undang-Undang nomor 26 tahun 1997, jadi ada keringanan bagi kedua belah pihak untuk tidak membayar terlebih dahulu pajak-pajak yang terhutang, seyogyanya pajak-pajak tersebut sudah harus dibayar terlebih dahulu baru akta ditandatangani.
2. Peran Fungsi akta Notaris yang juga selaku PPAT proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah adalah sebagai tanda bukti untuk memastikan suatu peristiwa hokum terjadinya jual beli atas tanah yang bersangkutan. Akta PPAT tersebut diperlukan untuk dapat mendaftar

atau mencatat peralihan sesuatu hak atas tanah oleh Kepala Badan Pertanahan setempat diperlukan suatu bukti bahwa memang benar telah dilakukan jual beli.

3. Jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT tetap sah walaupun status tanah yang bersangkutan belum bersertifikat. Tetapi bila syarat-syarat material suatu jual beli tanah telah dipenuhi yaitu menyangkut penjual, pembeli, maupun tanahnya, maka jual beli tersebut dianggap sah dan berharga.
4. Dalam proses pembuatan akta jual beli harus memenuhi syarat-syarat Subyek dan obyeknya dipenuhi, yaitu ada penjual, pembeli, dan obyek tanah peralihan tersebut dan dalam tahap pembuatan akta PPAT, yaitu *Pertama* tahap awal pembuatan akta perjanjian jual beli yang telah dibacakan dihadapan Notaris yang juga selaku PPAT, dan *Ketiga* Pencatatan Peralihan haknya pada Kantor Badan Pertanahan setempat oleh PPAT.
5. Dalam Pelaksanaan Jual Beli haruslah dibuktikan dengan Akta Jual Beli PPAT yang hakekatnya juga keharusan dalam Pasal 19 PP No. 10/1999, maka perbuatan hokum tersebut harus dibuat dihadapan PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bertujuan untuk membuktikan yang kuat kepada pembeli agar mudah dalam pencatatan hak peralihannya suatu haknya pada Instansi Badan Pertanahan dan apabila jual beli tersebut tidak dibuat dihadapan PPAT, maka perbuatan hokum tidak akan menimbulkan akibat hokum walaupun jual beli telah terlaksana tetapi dalam peralihannya pembeli

akan kesulitan untuk membuktikan hak atas tanah yang dibelinya dan tanpa akta PPAT tidaklah mungkin mendapat memperoleh izin pemindahan hak dari Instansi Agraria yang berwenang dan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

B. Saran-Saran

1. Diharapkan kepada para pihak mempertahankan bahwa sekalipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan Notaris dianggap sah dan berharga, tetapi untuk tidak menimbulkan kesulitan bagi pembeli dalam mendaftarkan dan mencatat peralihan haknya pada Badan Pertanahan setempat seharusnya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris.
2. Kepada warga masyarakat disarankan agar berupaya untuk melakukan pengurusan pensertifikatan tanah-tanah miliknya sesuai ketentuan yang berlaku, karena sertifikat tersebut merupakan bukti yang kuat atas pemilikan tanah.
3. Kepada aparat terkait disarankan agar memberikan kemudahan kepada warga masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Muis, 1990, Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum, Medan Oleh Fak.Hukum USU,
- Ashofa Burhan, 1996, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Rineka Cipta,
- Elyta Ginting, Rias, Hukum Anti Monopoli Indonesia Analisa dan Perbandingan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1999, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Sidjendra Kartini, 2001, Perjanjian Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta, Kanisius.
- Badruzaman, Mariam Barus, 1996, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Bandung, Alumni.
- Subekti, 1985, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta, PT. Intermedia,
- Harahap, Yahya M, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung, Alumni.
- Ali Chaidir, 1997, Perundang-Undangan Tentang Badan Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kadir Abdul, Muhammad, 1986, Hukum Perjanjian, Bandung, Alumni.
- Subekti R, 1989, Aneka Perjanjian, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Satrio J, 1995, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Wantjik Saleh K, 1990, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Kartono Sumaryati, 1976, Apakah Rule of Law, Bandung, Alumni.
- Suryodiningrat, 1985, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Jakarta, Pradnya Paramita
- Mashudi H, dan Ali Chidir Mohammad, 1995, Bab-Bab Hukum Perikatan (Pengertian-Pengertian Elementer), Bandung, Mandar Maju.
- Harsono Budi, 1983, Penggunaan dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat pada

Tanah, Bandung, Jakarta.

Protokol Notaris dari tahun 1998 sampai dengan 2000

Burghr Gr Vander, 1999, Buku Tentang Perikatan Dalam Teori dan
Yurisprudensi, Bandung, Mandar Maju.

Suryodiningrat, M.R, 1985, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Jakarta,
Pradnya Paramita.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, Tentang Jabatan
Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998

