

ABSTRAKSI

KEKUATAN HAK ATAS TANAH YANG DIALIHKAN DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI DI LUAR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Riset di Badan Pertanahan dan Notaris / Kabupaten Deli Serdang)

Oleh :
RIAHMAN HAMONANGAN PURBA
NPM : 04.840.0120
HUKUM KEPERDATAAN

Dalam perkembangan dan kemajuan pada saat sekarang ini tanah adalah merupakan hal yang sangat penting, sehingga manusia berlomba-lomba untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi tidak tertutup kemungkinan bagi manusia untuk mengalihkannya baik secara jual - beli maupun dengan cara lainnya. Jual-beli dalam hal ini adalah menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah keduanya ini adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertimbal balik tersebut. Istilah tersebut sebenarnya sangat mudah diterjemahkan. Bahkan hal ini sangat penting terjadi dalam kehidupan bermasyarakat sekarang ini. Yang menjadi hal yang paling utama dari pelaksanaan perjanjian jual-beli adalah merupakan perihak pembayaran dan penyerahan (*levering*) dari barang yang diperjual-belikan.

Dengan prinsip keadilan maka berdasarkan atas hukum penambahan (*aanvullendsrecht*) yang menghendaki bahwa yang penting adalah kesepakatan pihak - pihak dalam membuat perjanjian yang lebih didahulukan sehingga lebih baik apabila pihak penjual dengan pembeli tidak mengetahui isi perjanjian.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan maka penulis dapat memberikan kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diluar pejabat pembuat akta tanah pada dasarnya merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas sebidang tanah dari pemilik (penjual) kepada si pembeli dimana dalam pelaksanaan tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Didalam perjanjian jual beli hak atas tanah diluar pejabat pembuat akta tanah akan terwujud apabila kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli telah menyepakati hal-hal sebagai berikut :
 - Adanya kesepakatan mereka tentang objek tersebut yaitu tanah.
 - adanya kesepakatan subjek artinya bahwa pihak penjual atas tanah (objek) yang dijualnya terhadap penjual tersebut,
 - adanya kesepakatan harga.

Setelah kedua belah pihak sepakat terhadap unsur-unsur diatas maka peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli sudah dapat dilaksanakan.

3. Adapun yang menjadi hambatan-hambatan atau kendala-kendala didalam peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- Kurang percayanya pihak pembeli terhadap si penjual sehingga pembeli melakukan penyelidikan terhadap sejarah tanah tersebut.
- Adanya penarikan kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut yang pada umumnya dilakukan oleh pihak pembeli setelah pembayaran belum dilunasi.

Setelah terjadinya kesepakatan tentang jual beli tersebut pihak pembeli meminta agar tanah tersebut didaftarkan kepada pejabat yang berwenang, baru dilakukan pengalihan hak atas tanah tersebut, sehingga pihak penjual merasa berat untuk melaksanakan hal tersebut sehingga kadang kala terjadi pengembalian uang terhadap pembeli.

4. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli diluar pejabat pembuat akta tanah menurut Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 adalah tidak memiliki kekuatan bagi pemilik terhadap hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini dikarenakan karena perjanjian tanpa pejabat pembuat akta tanah (jual beli dibawah tangan) tidak sesuai dengan peraturan peralihan hak atas tanah.

