

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH SERTIFIKAT BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

Faizal Umar Halili¹

ABSTRACT

The binding sale and purchase of land with Hak Milik Certificate status is a legal act which precedes the beginning of a legal act of buying and selling land. Binding deed of sale and purchase of land in practice are often made in the form of an authentic deed made before a Notary, so that the Sale and Purchase Deed is an authentic act which has the strength of evidence is perfect. Based on these descriptions, set of 2 (two) formulation of the problem, namely: (1) whether the deed of sale and purchase of bonds and certificates that have been authorized to sell Notary can be applied for cancellation by the owner Petok; and (2) what the legal protection of the purchaser of the Property Rights Certificate ground. This type of research is a normative juridical research.

Results from this study is that the purchaser of land that has been certified that has proven its purchase by the Institute of Purchase and Proxy Sell, especially the certificate has been true origins and has published more than 5 (five) years, it makes the buyer protection law and the landlord can not cancel the bond Petok Purchase and Proxy sell that have been made in the presence of the Notary. Forms of legal protection for land buyers Certificates Hak the property certificate is a proof of a strong and authentic character. Furthermore, based on the principle *rehtverwerking*, those who feel aggrieved over the issuance of the certificate if within 5 (five) years does not make demands, the demands or objections injured party by the issuance of the certificate is considered void.

Keywords: Legal Protection, Land Owners and Certificates.

ABSTRAK

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan uraian tersebut, ditentukan 2 (dua) rumusan masalahnya, yaitu: (1) apakah akta ikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris dapat dimohonkan pembatalan oleh pemilik petok; dan (2) apa perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik tersebut. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa pihak pembeli tanah yang telah bersertifikat yang telah dibuktikan pembeliannya dengan Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, terlebih sertifikat tersebut telah benar asal-usulnya dan

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, hal ini menjadikan pihak pembeli mendapat perlindungan hukum dan pihak pemilik petok tidak dapat membatalkan Ikatan Jual Beli dan Kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris tersebut. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Selanjutnya berdasarkan asas *rehtverwerking*, pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan tuntutan, maka tuntutan atau keberatan pihak yang dirugikan oleh terbitnya sertifikat tersebut dianggap gugur.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pemilik Tanah, dan Sertifikat.

1. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum berdasarkan Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945. Dalam kaitan dengan Hak Milik, Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Lebih lanjut Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar 1945 menyatakan, bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.² Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, ditetapkan hukum agrarian Nasional yang tertuang dalam

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang mengatur prinsip dasar mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Selain penguasaan fisik sebagai cara memperoleh hak milik, hak milik juga dapat diperoleh dari jual beli. Untuk dapat sahnya penyerahan berdasarkan hukum perdata setidaknya harus ada perjanjian *zakelijke* (jual beli dan sebagainya), harus dilakukan oleh orang yang berhak “*nemo plus jurist*” dan adanya *levering juridis* terjadi dengan pendaftaran hak miliknya. Penyerahan atas benda tidak bergerak tunjuk pada beberapa peraturan tersendiri terutama peralihan hak dan pendaftaran haknya.³ Dengan didaftarkan peralihan hak tersebut orang dapat melihat dan mengetahui nama pemegang hak tersebut

²JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal – Sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, h. 57.

³Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009, h. 181.

orang dapat melihat dan mengetahui nama pemegang hak dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut dan selama belum didaftar dapat dimungkinkan orang mengalihkan kepada orang lain atau membebani dengan hak kebendaan lainnya.⁴ Setelah berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960, transaksi atau perjanjian atau apapun namanya dengan maksud untuk memindahkan kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik, yakni akta jual beli yang dibuat di hadapan dan oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang, tidak lagi di hadapan kepala desa/suku.⁵

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik, pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris

memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat

⁴Vollmar, *Hukum Benda (Menurut KUH Perdata)*, Terjemahan Chidir Ali, Tarsito, Bandung, 1990, h. 242..

⁵Yudhi Setiawan, *op.cit.*, h. 185-186.

⁶Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, h. 9.

perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁷

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan

diperjanjikan. Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁸

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada

⁷Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 12.

⁸R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, h. 5.

pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹

2. Rumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang masalah seperti tersebut diatas maka pemmasalahan yang akan diteliti dalam Tesis ini adalah, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris dapat dimohonkan pembatalan oleh pemilik Petok D ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik tersebut?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

Untuk menganalisis akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris yang dimohonkan pembatalan oleh pemilik petok.

Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik tersebut.

4. Manfaat Penelitian

⁹Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010, h. 36.

4.1 Manfaat Teoritis

Memberikan pengetahuan mengenai kekuatan hukum akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris.

Memberikan pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi calon pembeli dan calon penjual hak atas tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik.

Manfaat Praktis

Memberikan pengetahuan serta tambahan ilmu baru bagi Notaris dan masyarakat umum, khususnya calon pihak penjual dan calon pihak pembeli atas hak tanah, terkait dengan kekuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual serta perlindungan hukumnya.

Memberikan sumbangan pemikiran ilmu hukum kepada para akademisi, praktisi, maupun masyarakat umum, mengenai hukum jual beli tanah.

Pembahasan

A. Akta Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Yang Dimohonkan Pembatalan Oleh Pemilik Petok

1. Kekuatan Surat Petok D

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada

hukum Barat, misalnya Hak Eigendom, Hak Erpacht, Hak Opstal. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan Recht Kadaster. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat dilakukan tidak semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan Fiscal Kadaster. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan bukti hak berupa sertifikat tanah, tetapi berupa pipil, girik, atau pethok.¹⁰

Setelah lahirnya UUPA setiap hak atas tanah di Indonesia Wajib didaftarkan. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA No 5 Tahun 1960, yang menyatakan bahwa “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai

hak-hak atas tanah yang terdapat diseluruh Republik Indonesia, kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu ditandai dengan adanya sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.

Ketentuan Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah.¹¹

2.Keabsahan Pemilikan Tanah Berdasarkan Petok Menurut Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

Pemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga negara Indonesia yang diatur dalam UUD 1945, khususnya Pasal 28 H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang

¹⁰ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014 (selanjutnya disingkat J. Andi Hantanto I), h. 42

¹¹ *Ibid*, h. 27-28

oleh siapapun. Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik pribadi termasuk tanah. Penjaminan ini lahir atas dasar hak menguasai negara yang dianut dalam Pasal 2 UUPA. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Sebelum lahirnya UUPA, girik masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.¹² Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Girik atau kikitir.¹³ Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa girik adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tidak mempermasalahkan apakah girik itu produk sebelum tahun 1960 ataupun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya. Pokoknya kalau tanah tertentu sudah

memiliki girik atau kikitir, pemiliknya sudah merasa aman.¹⁴

Girik yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi/*verponding*, sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya UUPA, girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Masih berkembangnya pemahaman bahwa girik merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah UUPA, disebabkan adanya anggapan demikian yang masih terus berkembang di kalangan masyarakat, termasuk di kalangan pemerintahan, termasuk di lingkungan peradilan. Dengan dasar bukti

¹²Edy Suparyono, *Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur*, Tesis Hukum, FH UNDIP, 2008, h. 30.

¹³A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999 (selanjutnya disingkat A.P. Parlindungan I), h. 3.

¹⁴Sri Wijayanti, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah, (Studi Kasus Putusan Ma Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan)*, Tesis Hukum, FH UNDIP, 2010, h. 39.

tersebut masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya. Setelah lahirnya UUPA girik atau kikitir sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Tetapi permasalahannya di kalangan masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap girik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan girik sebagai alat bukti kepemilikan. Tanah-tanah adat/yasan seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama. Sehingga dengan demikian girik, letter c, petok dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak dapat lagi dijadikan bukti kepemilikan.

Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 dan 25 PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadis. Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Berkaitan dengan pengaturan Pendaftaran Tanah, untuk pertamakali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan

adanya PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.¹⁵

Sebelum berlaku PP No. 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada KUH Perdata Barat.

PP No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan

bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum

Tersedianya data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang bangunan yang ada.

Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.¹⁶

3.Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual.

¹⁵AP. Parlindungan I, *op.cit.*, h. 5.

¹⁶*Ibid.*, h. 2.

3.1 Pengertian Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual

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

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁷

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

¹⁷Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, h. 57.

guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”. “Mewakikan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakikan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.¹⁸ Dalam setiap pemberian kuasa, pada umumnya sekaligus sebagai penyerahan perwakilan kepada penerima kuasa, sehingga dalam hal ini si penerima kuasa langsung berkedudukan sebagai wakil dari pemberi kuasa.¹⁹

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya

perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

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

Dengan demikian, suatu akta PPJB dan Kuasa Menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual-beli. Adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau

¹⁸M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h. 306.

¹⁹*Ibid.*

bangunannya kepada dan telah diterima oleh pembeli, maka unsur-unsur jual-beli telah terpenuhi dan oleh Notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya akta PPJB dan Kuasa Menjual setelah terpenuhi pula syarat-syarat lain dibuatnya suatu akta notariil.

3.2 Syarat dan Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual

Dalam suatu proses peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering terkendala berbagai macam persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan yang belum terpenuhi, misalnya Sertipikat hak atas tanah yang masih dalam proses balik nama ataupun masih dalam proses penghapusan hak tanggungan. Sehingga para pihak yang akan melaksanakan peralihan haknya mengalami kendala, dan tidak jarang yang seketika itu pula menginginkan proses jual beli itu terselesaikan.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli yaitu dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian

yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya hampir sama dengan perjanjian pada umumnya.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir akibat adanya sifat terbuka sebagaimana terkandung dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat dari belum terpenuhinya persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah, sehingga pada akhirnya akan menghambat penyelesaian transaksi jual beli. Persyaratan dimaksud ada yang lahir karena peraturan perundang-undangan yang ada ataupun timbul karena kesepakatan para pihak yang akan melakukan perjanjian.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli. Persyaratan tersebut dapat bersifat beragam, misalnya karena belum lunas dibayar seluruh harga jual belinya, atau sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada instansi yang berwenang sedangkan calon penjual dan calon pembeli sudah setuju melakukan transaksi jual beli.²⁰

²⁰Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu,*

Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sering terkendala berbagai macam hal. Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh Notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengan dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual.

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

Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu persetujuan, maka diwajibkan memenuhi 4 (empat) syarat, yakni :

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya: Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Selanjutnya orang yang hendak membuat

perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya.

Cakap untuk membuat suatu perikatan: Kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Sebagaimana telah diterangkan, beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu, seperti orang di bawah umur, orang di bawah pengawasan (*Curatele*), dan perempuan yang telah kawin (Pasal 1130 KUHPerdara).

Suatu hal tertentu: Adapun yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah jelas dan pasti. Hal yang dimaksudkan dapat berupa suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu.

Suatu sebab yang halal: Adapun yang dimaksudkan dengan suatu sebab yang halal dalam hal ini bahwa hal tertentu yang diperjuangkan tersebut adalah hal yang sah. Kesahannya didasarkan atas dasar tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.²¹

Dalam kaitannya dengan digunakannya surat keterangan dibuat oleh Notaris yang berisikan tentang keterangan bahwa terhadap sebidang tanah yang dijual-belian telah

Sekarang, dan Masa Datang, Gramedia Pustaka, Jakarta, tanpa tahun, h. 80.

²¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, h. 77.

dibayar lunas oleh pembeli dan harga telah diterima oleh penjual sebagai pengganti PPJB dan kemudian dalam proses balik nama hanya digunakan Kuasa Menjual mengikuti surat keterangan dimaksud, maka berdasarkan teori kepastian hukum dimaksudkan diketahui apakah surat keterangan Notaris secara normatif memenuhi syarat untuk dijadikan dasar menjual (jual-beli) dalam suatu AJB balik nama. Demikian juga dengan Kuasa Menjual yang mengikutinya, pada hakikatnya dapat berfungsi menurut hukum sebagaimana mekanisma suatu kuasa menjual yang merupakan *accessoir* dari sebuah PPJB.

3.3. Kekuatan pembuktian Akta Notaris

Otentisitas suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik manakala akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta otentik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

Akta tersebut harus dibuat oleh seorang pejabat umum.

Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Sehingga suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-Undang, tetapi karena dibuat oleh/atau

dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu: “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 itu dibuat”

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikecualikan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik tersebut diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.²²

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN dinyatakan bahwa:

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang

²²Gunardi dan Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan Peraturan tentang Kenotariatan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, h. ix.

lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mempunyai tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaan dalam membuat akta, ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuat, secara perdata maupun pidana, secara yuridis perbuatan melawan hukum memiliki jangkauan yang begitu luas sehingga memungkinkan untuk menjangkau perbuatan apapun asalkan merugikan pihak lain dan kerugian tersebut memiliki hubungan kausalitas dengan jabatan notaris.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum merupakan alat bukti yang sah terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan terhadap akta otentik akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan hubungan kontraktual di dalam masyarakat. Akta otentik diperlukan seiring dengan tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum di dalam kehidupan masyarakat.²³

Secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang

sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa. Adapun Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUJN, menjelaskan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dan satu-satunya pihak yang mempunyai wewenang untuk membuat suatu akta yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang berlaku; atau juga dapat dibuat berdasarkan kepentingan masing-masing pihak yang

²³Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, Yogyakarta, 2009, h. 19.

menghendaki dibuatnya akta otentik.²⁴

Berkaitan dengan akta Notaris yang otentik, undang-undang telah memberikan kekuatan istimewa pada akta Notaris, khusus mengenai tanggalnya, tanggal dibuatnya akta tersebut adalah sudah pasti dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Hal ini adalah berbeda dengan tanggal yang terdapat pada akta di bawah tangan yang bisa dibuat dengan tanggal maju atau tanggal mundur sesuai dengan yang dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan.

Selain mengenai kepastian tanggal, akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

Kekuatan pembuktian formil: Akta Notaris tersebut membuktikan bahwa kedua belah pihak pada hari dan tanggal yang tersebut dalam akta itu benar-benar telah datang menghadap di hadapan Notaris untuk membuat akta tersebut.

Kekuatan pembuktian materiil: Isi dari akta tersebut adalah benar yaitu bahwa apa yang dituangkan di dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi.

Kekuatan pembuktian lahir: Pasal 1870 KUHPerduta menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya atau pun bagi orang-orang yang

mendapatkan hak dari pihak-pihak tersebut,

Suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Bahkan Pasal 1871 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu akta otentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai penuturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta. Maksudnya adalah jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu penuturan belaka, yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta maka hal itu hanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan. Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas,

Kekuatan pembuktian lahir berarti bahwa akta Notaris bukan hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Bagi para pihak yang berkepentingan, para ahli warisnya dan bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari pihak-pihak tersebut, suatu akta Notaris yang merupakan akta otentik, memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Kekuatan bukti yang sempurna berarti bahwa bukti tersebut hanya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan yang kuat. Berdasarkan penjelasan diatas maka akta Notaris merupakan alat bukti pertama dan utama dalam suatu persidangan

²⁴Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media. Jakarta, 2008, h. 30.

perkara di Pengadilan karena di dalamnya terdapat pembuktian terjadinya hubungan hukum, substansi perjanjian dan legalitas yang dilindungi undang-undang.

3.4. Kriteria Pembatalan Akta Notaris

Alasan-alasan yuridis secara umum diluar dari aturan UUJN yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta notaris yang pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Cacatnya akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukumnya. Sebab-sebab tersebut yaitu:

Tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdato;

Ketidakcakapan absolute;

Ketidakwenangan bertindak;

Bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat bata;

Ketidakcakapan relative;

Cacat kehendak;

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

Wanprestasi sebagai syarat batal;

Tidak terpenuhinya bentuk perjanjian formil.²⁵

²⁵Peter E. Latumeten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum*

Implikasi Hukum Mengenai Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan UUJN, yaitu:

Akta Notaris Dapat Dibatalkan
Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.²⁶

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan

Konkrit dan Implikasi Hukumnya., Tuma Press, Jakarta, 2011, h. 45.

²⁶Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013 (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), h. 173.

lainnya. Di dalam akta notaris harus adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan.

Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

Seseorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang ditaruh dalam pengampunan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros.

Selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 39 UUJN yang mengatur tentang syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu:

Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum;

Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap mengikat

para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

Akta Notaris Batal Demi Hukum Apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta notaris tersebut dapat menjadi batal demi hukum.

Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN yaitu :

Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN berupa tidak membuat Daftar Wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam pasal.

Pelanggaran pada pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stempel notaris.

Pelanggaran pada Pasal 44 UUJN yang mengatur tentang penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.

Pelanggaran Pasal 48 UUJN yang mengatur Larangan perubahan isi akta

Pelanggaran pada Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perubahan isi akta.

Pelanggaran pada Pasal 50 UUJN yang mengatur pencoretan kata, huruf dan angka

Pelanggaran pada Pasal 51 UUJN yang mengatur kewenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.

Akta Notaris yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta di bawah Tangan Pasal 1869 KUH Perdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan, atau Cacat dalam bentuknya meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Akta Notaris Dibatalkan oleh Para Pihak Sendiri

Tidak ada kesalahan formil maupun materiil di dalam akta notaris tersebut, tetapi para pihak yang namanya tercantum dalam akta menginginkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta Notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban notaris mbingkainya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris.

Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta notaris yang bersangkutan, dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan. Caranya yaitu para pihak datang ke notaris untuk meminta pembatalan dan tidak mengikatnya akta tersebut. Mulai berlaku pembatalan sejak ada tanggal pembatalan dari

segala akibat hukum sebelum dan sesudah pembatalan dibuat. Menilai Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah Dengan menerapkan Asas Praduga Sah untuk akta notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan akta notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Berlaku pula untuk asas praduga sah.²⁷

Pasal 1266 KUHPerdato menjelaskan bahwa terdapat dua kebatalan (nulitas) dalam suatu perikatan yakni: suatu perikatan dianggap selalu mempunyai suatu syarat batal (Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdato), dan pembatalan harus diberikan oleh suatu majelis hakim (Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdato).

Pasal 1266 KUHPerdato ini erat kaitannya dengan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdato, yang memperjelas bilamana suatu akta (baik otentik maupun dibawah tangan) dapat dimintakan dibatalkannya

ataupun batal demi hukum, seperti syarat-syarat yang diuraikan oleh masing-masing pasal tersebut, yang dalam doktrin ilmu hukum terdapat ketentuan secara objektif dan subjektif, atau berkenaan dengan subyek hukum, perbuatan, hubungan, keadaan atau peristiwa hukum dan obyek hukum yang merupakan terjadinya perikatan atau perjanjian.

4. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Hak Milik

4.1. Peraturan Yang mengatur Jual Beli Tanah

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat "dualisme" dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).²⁸

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

²⁷Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011 (selanjutnya disingkat Habib Adjie II), h. 86.

²⁸A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 1973 (selanjutnya disingkat A.P. Parlindungan II), h. 40.

beralih dari penjual kepada pembeli.

Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).²⁹

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar-menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.³⁰

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem

yang dianut KUHPerdata. Menurut sistem KUHPerdata jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.³¹

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).³²

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar

²⁹K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973, h. 30.

³⁰Boedi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983 (selanjutnya disingkat Boedi Harsono II), h. 20.

³¹Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1993, h. 86.

³²R. Subekti I, *op.cit.*, h. 11

kepada penjual harga yang telah disetujui.³³

Menurut pendapat Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensuil atas mana Pasal 1320 KUHPerdato dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

Persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri

Kecakapan untuk mengadakan perikatan

Pokok yang tertentu

Sebab yang diperkenankan

Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat Undang-Undang memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.³⁴

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdato mengatakan: "Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar." Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPerdato: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut

Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu: perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena di sini akta notaris hanya bersifat obligatoir.³⁵

Setelah berlakunya UUPA, menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut.³⁶ Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus

³³Wiryo Prodjodikoro, *op.cit.*, h. 13.

³⁴Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 1982, h. 5.

³⁵K. Wantjik Saleh, *op.cit.*, h. 32.

³⁶Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH-UNDIP, Semarang, 1986, h. 89.

pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.³⁷

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat. Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli *eigendom* dari jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.³⁸

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut: Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli

tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.³⁹

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁴⁰

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan Undang-undang dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (*erfpacht*, *opstal* dan

³⁷Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 2000 (selanjutnya disingkat Boedi Harsono III), h. 9.

³⁸Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1983, h. 18.

³⁹Achmad Chulaimi, *op.cit.*, h. 91.

⁴⁰Effendi Perangin, *Praktek Hukum Agraria*, Esa Study Club, h. 9.

sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak *persoonlijk* (pribadi).⁴¹

Dasar hukum peralihan hak atas tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

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

4.2. Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah.

Jual beli tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh Peraturan Pemerintah harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuahkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa. Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut. Agar suatu kontrak oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka kontrak tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat sahnya

⁴¹Hartono Soerjopratinjo, *op. cit.*, h. 45.

kontrak tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

Syarat Sah yang umum yang terdiri dari:

syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yang terdiri dari:

kesepakatan kehendak

wenang berbuat

perihal tertentu

kausa yang legal

Syarat sah umum diluar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata, yang terdiri dari:

syarat itikad baik

syarat sesuai dengan kebiasaan

syarat sesuai dengan kepatutan

syarat sesuai dengan kepentingan umum

Syarat sah yang khusus yang terdiri dari:

syarat tertulis dari kontrak-kontrak tertentu

syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu

syarat akta pejabat tertentu (bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu

syarat izin berwenang.⁴²

Konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya kontrak tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah batal demi hukum; dapat dibatalkan; dan perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan

menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.⁴³

Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua kewajiban pokok yaitu *pertama* menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem KUHPperdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "obligatoir" saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUHPperdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-

⁴²Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 33-34

⁴³R. Subekti I, *op.cit.*, h. 161-162.

ketentuan yang bersangkutan).⁴⁴

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:

Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.

Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.⁴⁵

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel.

4.3. Kedudukan Hukum Atas Jual Beli Tanah Petok.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum

dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Buku ke III tentang Perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dilihat dari rumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan dua subyek hukum, yakni penjual dan pembeli. Penjual selaku pihak yang menyerahkan barang dan pembeli selaku pihak yang membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama. Dengan demikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dituntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.⁴⁶

Sebagaimana dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa “UUPA menciptakan hukum agraria nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta penjelasan umum UUPA

⁴⁴*Ibid.*, h. 80.

⁴⁵Boedi Harsono II, *op.cit.*, h. 317.

⁴⁶J. Andy Hartanto II, *op.cit.*, h. 46.

berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya sebagian terbesar rakyat Indonesia”.⁴⁷ Hal ini berarti bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara Indonesia maka memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional.

Sejak berlakunya ketentuan UUPA, maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara dibawah tangan, melainkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT.

4.4. Kedudukan Hukum Atas Jual Beli Tanah Bersertifikat Menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Secara historis ketentuan mengenai keharusan peralihan hak atas tanah oleh para pihak yang dibuktikan dengan akta PPAT pada awalnya bersumber dari UUPA yaitu dalam Pasal 19 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ayat tersebut menunjuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA.

Disebutkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 bahwa: “setiap perjanjian yang 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 di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Yang dimaksud “Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat” dalam potongan bunyi Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 diatas dijelaskan lebih lanjut di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 eksistensi atau keberadaan mengenai

⁴⁷Boedi Harsono II, *op.cit.*, h. 3.

PPAT dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7.

Pasal 5 menentukan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.

Pasal 6 ayat (1) menentukan bahwa:

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain; ayat (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pasal 7 Ayat (1) menentukan bahwa:

“PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri; ayat (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara; ayat (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”.

Selanjutnya masih dalam PP yang sama yaitu PP No. 24 Tahun 1997 bahwa keharusan peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah oleh para pihak di hadapan PPAT diuraikan dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT maka perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT. Barulah pada tanggal 5 Maret 1998, pemerintah menerbitkan peraturan khusus mengenai PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998 ini merupakan landasan hukum terhadap eksistensi atau keberadaan PPAT yang berlaku saat ini. Peraturan pelaksana dari PP No. 37 Tahun 1998 yaitu Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perkaban No. 1 Tahun 2006) tentang Peraturan Jabatan PPAT yang kemudian dirubah dengan Peraturan Kepala BPN

Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Perkebun No. 23 Tahun 2009).

Menurut Pasal 1 angka (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Tugas pokok PPAT dalam hal ini adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Perbuatan hukum itu disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961

secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli tersebut. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum”.⁴⁸ Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Selanjutnya menurut pendapat Sangsun dalam bukunya yang berjudul *Tata Cara Mengurus sertifikat Tanah* disebutkan bahwa: “peralihan hak-hak atas tanah sangat erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta

⁴⁸Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi Pertama, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 79.

Tanah (PPAT), karena dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, maupun melalui pewarisan, pemisahan hak bersama, dan yang lainnya untuk memperoleh kepastian hukum atas sebidang tanah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut dapat tercapai melalui pendaftaran tanah”.⁴⁹

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya yang bersangkutan;

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Untuk diselenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Sebagaimana telah diuraikan diatas maka dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum

tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (dalam hal ini jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seseorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka mengakibatkan seseorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Hal ini berarti peranan PPAT menjadi semakin penting karena PPAT memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu dalam hal ini jual beli mengenai hak milik atas tanah.

4.5. Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Bersertifikat Yang dibuat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual.

Menurut Satjipto Rahadjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁵⁰

Selanjutnya Satjipto Rahadjo juga mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman

⁴⁹Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi media, Jakarta, 2008, h. 10.

⁵⁰Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta : Kompas, 2003), hal. 121.

kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Cara perolehan hak atas tanah terdapat pula didalam hukum tanah sebagaimana diatur dalam UUPA diperoleh 3 (tiga) cara yang pada pokoknya yaitu:

Pertama, berdasarkan pada hukum Adat yang diatur lebih lanjut dengan penetapan pemerintah yang diatur lebih lanjut dalam ketentuan konversi UUPA;

Kedua, berdasarkan undnag-undang, misalnya keputusan pemberian hak atas tanah, dan; *Ketiga*, adanya peristiwa perdata seperti jual beli tukar menukar, hibah, pewarisan dll. Sebaliknya hak milik hapus disebabkan karena: pertama, tanahnya jatuh kepada Negara hal ini disebabkan karena pencabutan hak atas tanah, karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, diterlantarkan, dikuasai/jatuh ditangan orang asing; kedua, tanahnya musnah.⁵¹

Sehubungan dengan itu, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Oleh sebab itu, maka ditertibkan dengan PP

⁵¹Engelbrecht, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia*, PT. Ictiar Baru-van Hoeve, Jakarta, 1989, h. 1591.

No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam konstruksi hukum lembaga hukum (*rechts instituten*) jual beli (tanah) mengambil bentuk hukum perdata (barat) dan Hukum Adat merupakan bagian dari suatu perjanjian atau persetujuan kesepakatan yang merupakan suatu peristiwa hukum yang berupa perbuatan hukum atau tindakan hukum dua pihak⁵² yang dalam konteks ini bertujuan untuk mengadakan pemindahan kepemilikan hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya yakni sebagai pihak pertama, berpindah kepada pemegang hak yang baru sebagai pihak kedua. Dalam Hukum Adat disebut sebagai transaksi tanah yang kemudian masuk menjadi lembaga hukum yang diatur dalam hukum tanah nasional (UUPA beserta peraturan pelaksanaannya).

Di dalam hukum perdata jual beli adalah persetujuan atau perjanjian antara dua pihak, dimana pihak yang satu berjanji menyerahkan suatu barang atau kebendaan tertentu kepada pihak, sedangkan pihak yang lain berjanji membayar harganya yang telah disepakati kedua pihak. Sebagaimana disampaikan oleh Subekti, menurutnya bahwa jual beli adalah perjanjian bertimbal-balik, hal ini sesuai dengan

⁵²J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h, 10-11.

istilah “*Koop en verkoop*” yang mengandung pengertian bahwa pihak satu adalah penjual (*verkoop*) sedang pihak pembeli (*koopt*), sehingga definisi yang disampaikan sebagai berikut: menurut Pasal 1457 KUH Perdata) jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atss sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵³

Dari rumusan pasal tersebut dapat diketahui bahwa jual beli selalu mempunyai dua sisi hukum yakni: *Pertama*, bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian atau suatu persetujuan⁵⁴ yang melahirkan perikatan diantara kedua belah pihak; *Kedua*, di sisi lain bahwa jual beli masuk juga dalam wilayah hukum kebendaan.

Menurut Gunawan Widjaja bahwa dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan

⁵³R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995 (selanjutnya disingkat R. Subekti II), h. 1.

⁵⁴Engelbrecht, *op.cit.*, h. 533, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang diperjanjikan (KUHPerdata, 499, 1235, dst., 1465, 1533 dst.).

hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual kepada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵⁵ Berkenaan dengan jual beli tanah, pengertian jual beli tanah adalah, “perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual”.⁵⁶ Menurut Urip Santoso, “Jual beli hak atas tanah, dalam praktik disebut jual beli tanah, secara yuridis yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah”.⁵⁷ Jual beli tanah merupakan perjanjian dua pihak yang melahirkan perikatan yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang mengadakan

perjanjian. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung (MARI) tanggal 12 September 1983, No. Reg. 568.K/Sip/1983 menyatakan bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang. Unsur pokok (esensial) dari suatu jual beli adalah barang dan harga, dan bersifat konsensus, kesepakatan maka dengan adanya kata sepakat tentang barang dan harganya maka lahirilah perjanjian jual beli tersebut.

Sifat kesepakatan atau konsensual ini terbaca dalam Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Bahwa selanjutnya untuk benda bergerak, kecuali yang tidak berwujud berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata, tidak disebutkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 614 KUH Perdata. Khusus untuk benda yang tidak bergerak berlaku Pasal 616 dan 620 KUH Perdata.

Dalam Pasal 616 KUH Perdata disebutkan bahwa penyerahan atau penunjukan akan benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan tatacara seperti yang ditentukan

⁵⁵Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 7.

⁵⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010 (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), h. 360.

⁵⁷*Ibid.*, h. 358.

dalam Pasal 620 KUH Perdata. Selanjutnya Pasal 620 KUH Perdata merumuskan bahwa dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya ke dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut diatas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik, sebuah salinan otentik kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya dari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan. Hak atas tanah baru berpindah dari penjual kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepada pembeli (*juridische levering*) yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUH Perdata, yang dilakukan di hadapan Notaris. Selanjutnya Notaris membuat Akta yang wajib didaftarkan kepada Pejabat Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya didaftarkannya akta tersebut selesai sudah penyerahan yuridis selesai dan hak atas

tanah tersebut berpindah kepada pembeli. Namun tata cara pemindahan hak-hak atas tanah tersebut belum pernah berlaku di Hindia Belanda (Indonesia). Untuk Hindia Belanda berlaku Berdasarkan Staatblad 1834 No. 27 (*Overschrijving Ordonantie*), dimana akta pemindahan hak dan pembebanan hipotek dilakukan oleh pejabat balik nama bukan oleh notaris, demikian juga pendaftaran akta-akta tersebut dilakukan oleh pejabat baik nama (*overschrijving ambtenaar*), dengan dibubuhinya nomor pendaftaran sesuai nomor urutan pendaftaran dalam register akta yang diselenggarakannya. Untuk pembeli selaku pemegang hak yang baru dan kreditur selaku pemegang hipotek di buatkan "*Grosse Akta*" nya yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya. (penetapannya dalam Pasal 224 RIB) dan setiap terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam akta bisa berakibat tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakuakn "*title rearch*" yang

memakan waktu lama untuk diperlukan bantuan ahli.⁵⁸

Selanjutnya dengan terbitnya UUPA maka ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan tanah yang diatur dalam Buku II KUH Perdata tersebut dicabut dan berlakukannya ketentuan yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah NO. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang diganti dengan PP No. 24 tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997. Tentang peraturan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa untuk sahnya suatu perjanjian atau persetujuan (jual beli) sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan hukum harus memenuhi beberapa persyaratan bagi para pihak, baik syarat berkaitan dengan subyek yang mengadakan perjanjian maupun obyeknya. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, disebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian ada 4 syarat yakni:

Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;

Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian perikatan;

Suatu hal tertentu (obyek perikatan);

Sesuatu sebab yang tidak dilarang oleh peraturan

perundang-undangan dan kesusilaan.

Peralihan hak karena jual beli yang diatur dalam hukum tanah nasional yang menurut UUPA berdasarkan pada hukum Adat. Lembaga hukum jual beli menurut sistem hukum Adat sebagaimana dikemukakan oleh peneliti hukum, sangat berbeda dengan sistem hukum perkara berat. Dalam sistem hukum Adat dikenal sebagai sistem hukum yang mempunyai karakter hukum yang khas yakni, konkret atau kontan atau riil. Sebagaimana dikatakan oleh van Vollenhoven yang dikutip oleh Saleh Adiwinata: "*dat (in adatrecht) alle rechtsverhoudingen als reeel worden gedacht of reel gemaakt*" (bahwa dalam hukum adat semua hubungan-hubungan hukum dianggap sebagai konkret/nyata atau dibuat secara konkret/nyata).⁵⁹

Van Dijk mengatakan bahwa perjanjian jual beli tanah diartikan sebagai penjualan tanah dalam pengertian hukum Adat adalah: bahwa perpindahan tanah untuk selama-lamanya (jual lepas) dengan menerima sejumlah uang (uang pembelian), yang dibayar tunai. Oleh pembayaran dan perpindahan itu si pembeli memperoleh hak milik penuh (bebas atau terkekang) atas tanah itu.⁶⁰

3. Penutup

⁵⁸Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agrarian Bagian 3*, Era Study Club, Jakarta, 1980 (selanjutnya disingkat Boedi Harsono IV), h. 77.

⁵⁹Saleh Adiwinata, *op.cit.*, h. 5.

⁶⁰Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1982, h. 66.

3.1. Kesimpulan

Akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam pelaksanaannya sebagai perjanjian awal sebelum dilaksanakannya pembuatan akta jual beli, mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat, karena merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik. Akta pengikatan jual beli sebagai sarana untuk mengikat keinginan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli namun masih terkendala dengan adanya kekurangan syarat-syarat administratif, dalam hal ini dengan akta pengikatan jual beli tersebut, tanah yang menjadi obyek jual beli telah dapat beralih dari penjual kepada pembeli.

Kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik berdasarkan akta pengikatan jual beli, yang tetap menganut makna dari Pasal 1818 KUHPerdota. Sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat bagi pemilik tanah untuk mengalihkan hak atas tanahnya tersebut. Selanjutnya berdasarkan asas *rehtverwerking*, pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan tuntutan, maka tuntutan atau keberatan pihak yang dirugikan oleh terbitnya sertifikat tersebut dianggap gugur, hal tersebut

termaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat 2.

3.2 Saran

Hendaknya calon pembeli sebelum membeli tanah yang meskipun sudah bersertifikat hak milik itu lebih diteliti lagi asal-usul tanah tersebut, sehingga dapat menghindarkan dari tuntutan dari pihak yang dirugikan apabila terbitnya sertifikat tersebut ada pihak yang dirugikan.

Diharapkan nantinya pemegang sertifikat dapat memperoleh kepastian hukum secara mutlak sejak diterbitkan sertifikat tanah, sehingga akan memberikan rasa aman bagi pemegang sertifikat sejak diterbitkannya sertifikat tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Peminahannya*, FH-UNDIP, Semarang, 1986.

- A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 1973.
- _____, *Bunga Rampai Hukum Agrarian Serta Landreform Bag 3*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1993.
- Boedi Harsono, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agrarian Bagian 3*, Era Study Club, Jakarta, 1980.
- _____, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.
- _____, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 2000.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Edy Suparyono, *Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur*, Tesis Hukum, FH UNDIP, 2008.
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media, Jakarta, 2008.
- Gunardi dan Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan Peraturan tentang Kenotariatan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 1982.
- Herlien Budiono, "Pengkikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004.
- J. Andi Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah*

- Belum Bersertifikat, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012.*
- _____, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal – Sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Masa Datang*, Gramedia Pustaka, Jakarta, tanpa tahun.
- Peter E. Latumeten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya.*, Tuma Press, Jakarta, 2011.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Jakarta, 2005.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.
- Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010.
- Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1983.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sisi-sisi dari Hukum di Indonesia, Jakarta : Kompas, 2003.
- Sri Wijayanti, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah, (Studi Kasus Putusan Ma Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan)*, Tesis Hukum, FH UNDIP, 2010.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di*

- Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- _____, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Vollmar, *Hukum Benda (Menurut KUH Perdata)*, Terjemahan Chidir Ali, Tarsito, Bandung, 1990.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985.
- Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Zahirin Harahap, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembar Negara Nomor 104 Tahun 1960
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PERTAURAN

PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).