

**TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN
DALAM JUAL BELI TANAH ANTARA AHLI WARIS SEBAGAI
PENJUAL DENGAN PEMBELI TANAH DI KELURAHAN
LIMBUNGAN BARU KECAMATAN RUMBAL PESISIR**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



**ADITYA PRAMUDYA
NPM : 151010371**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2020**

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : Aditya Pramudya
NPM : 151010371
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 01 Desember 1997
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul : Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 24 Januari 2021



No. Reg. 531/1/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1409686715 / 15%



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Aditya Pramudya

151010371

Dengan Judul :

Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris

Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 26 Oktober 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau


Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Di laksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : **ADITYA PRAMUDYA**

NPM : **151010371**

Fakultas : **HUKUM**

Program Studi : **ILMU HUKUM**

Pembimbing I : **Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D.**

Judul Skripsi : **TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN DALAM JUAL BELI TANAH ANTARA AHLI WARIS SEBAGAI PENJUAL DENGAN PEMBELI TANAH DI KELUARAHAAN LIMBUNGAN BARU KECAMATAN RUMBAL PESISIR.**

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
07-02-2020	- Untuk bab 1 daftarkan ujian - Revisi setelah ujian Proposal	
16-06-2020	- Revisi BAB 1 - Metodologi penulisan - Analisa data	
03-08-2020	- Revisi bab II	

11-08-2020	- Buat Sajian Data Penelitian - Masukkan teori	ZM
18-08-2020	- ACC BAB I & BAB II - Buat Sajian Data Perpokok Permasalahan untuk BAB III	ZM
22-08-2020	-Revisi tabel pertanyaan dan sajian data	ZM
01-09-2020	-ACC BAB III -Lanjutkan ke BAB IV dan bimbingan selanjutnya siapkan skripsi utuh.	ZM

Pekanbaru, 02 September 2020

Mengetahui :

An. Dekan


Dr. Rosyidi Hamzah S.H., M.H.

Wakil Dekan I

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN DALAM JUAL BELI TANAH ANTARA AHLI WARIS SEBAGAI PENJUAL DENGAN PEMBELI TANAH DI KELUARAHAN LIMBUNGAN BARU KECAMATAN RUMBAI PESISIR.

Aditya Pramudya

NPM : 151010371

Telah di Periksa dan di Setujui oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D.

Mengetahui,

Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 230/Kpts/FH/2020
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : ZULHERMAN IDRIS, S.H., M.H., Ph.D.
NIP/NPK : 95 10 02 222
Pangkat/Jabatan : Pembina / IV/a
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : ADITYA PRAMUDYA
NPM : 15 101 0371
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM JUAL BELI TANAH ANTARA AHLI WARIS SEBAGAI PENJUAL DENGAN PEMBELI TANAH DI KELURAHAN LIMBUNGAN KECAMATAN RUMBAL PESISIR KOTA PEKANBARU.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 10 Nopember 2020
Dekan



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 235/KPTS/FH-UIR/2020
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :
117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|--|
| N a m a | : | Aditya Pramudya |
| N.P.M. | : | 151010371 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian dibawah tangan dalam jual beli tanah antara ahli waris sebagai penjual dengan pembeli tanah di kelurahan limbungan baru kecamatan rumbai pesisir |

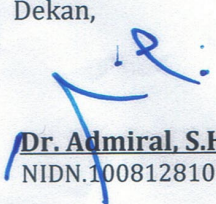
Dengan susunan tim penguji terdiri dari
Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Dr. Desi Apriani, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji sistematika
Sri Arlina, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi
Erlina, S.H., M.H : Notulis

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 22 November 2020

Dekan,


Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor : 235/KPTS/FH-UIR/2020 Tanggal 22 November 2020*, pada hari ini *Kamis tanggal 26 November 2020* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Aditya Pramudya
N P M : 151010371
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian dibawah tangan dalam jual beli tanah antara ahli waris sebagai penjual dengan pembeli tanah di kelurahan limbungan baru kecamatan rumbai pesisir
Tanggal Ujian : 26 November 2020
Waktu Ujian : 11.00 – 11.45 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK :
Predikat Kelulusan :

Dosen Penguji

1. Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D
2. Rahdiansyah S.H., M.H
3. Sri Arlina, S.H., M.H

Notulen

4. Erlina, S.H., M.H

Tanda Tangan

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Pekanbaru, 26 November 2020
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral S.H., M.H
NIK. 080102332

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah tersebut terletak. Namun dilihat dalam prakteknya di kehidupan masyarakat kita saat ini, kita ketahui bersama bahwasanya masih banyak ditemui proses jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seperti halnya yang terjadi pada jual beli tanah yang penulis teliti melalui perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini pada objek tanah yang terletak di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir. Perjanjian jual beli tanah ini hanya dilakukan para ahli waris sebagai penjual dan pembeli dibawah tangan saja dengan beralaskan materai. Hal seperti ini harus lebih di sosialisasikan lagi agar masyarakat mengetahui sebab dan akibat dari peraturan undang-undang mengenai jual beli hak atas tanah.

Penelitian yang penulis teliti ini menetapkan, perumusan masalah yaitu tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan jual beli tanah di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir serta tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari sudut jenisnya tergolong ke dalam jenis penelitian hukum sosiologis yaitu dengan melakukan observational research atau survey. Sedangkan jika dilihat dari sudut sifatnya, maka penelitian ini tergolong kepada penelitian yang bersifat induktif yang berarti kesimpulan ditarik dari hal khusus ke hal yang umum, hal khusus tersebut adalah peraturan perundang-undangan dan hal yang umum tersebut adalah hasil dari penelitian yang penulis lakukan di lokasi penelitian.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, dapat dikemukakan bahwa pelaksanaan jual beli tanah ini masih banyak ditemukan dengan melakukan jual beli tanah dibawah tangan, termasuk salah satu nya responden dari kasus yang di teliti ini. Untuk hal pelaksanaannya jauh lebih mudah dari pada mengikuti jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum. Dan alasan lain yang ditemukan dari hasil penelitian yang diteliti ini adalah untuk menghindari dari pajak-pajak yang timbul dari jual beli tanah tersebut. Sehingga masyarakat menggunakan perjanjian dibawah tangan saja.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan, dan Akta Jual Beli.

ABSTRACT

Correct transfer of land rights must be in accordance with the Regulations Government Number 24 of 1997 concerning Land Registration, with the form making land deeds made by PPAT will later be used as requirements for registering transfer of land rights to the land office Regency / City where the land is located. But seen in practice in our society today, we all know that it still is Many find the process of buying and selling land that is not carried out in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. As it is occurs in the sale and purchase of land which the author examined through a binding sale agreement buy land under this hand on a land object located in the Kelurahan Limbungan Baru, Rumbai Pesisir District. This land sale and purchase agreement only carried out by the heirs as sellers and buyers under the hands only on a stamp duty. Things like this must be socialized more so the public knows the cause and effect of the laws regarding sale and purchase of land rights.

The research that the author examines determines the formulation of the problem, namely regarding the implementation of the agreement under the hands of buying and selling land in the Kelurahan Limbungan Baru, Rumbai Pesisir District and about the obstacles inside completion of land sale and purchase binding agreements in Limbungan Baru Village Rumbai Pesisir District.

The method used in this study is seen from an angle the type is classified into the type of sociological legal research, namely by conduct observational research or surveys. Meanwhile, when viewed from an angle In nature, this research is classified as inductive research which means conclusions are drawn from the specific to the general, the specific these are the laws and regulations and these general matters is the result of research conducted by the author at the research location.

From the results of the research conducted by the author, it can be argued that implementation of the sale and purchase of land is still widely found by selling buy land under hand, including one of the respondents from the case in research this. In terms of implementation, it is much easier than selling buy land in accordance with legal provisions. And other reasons were found from the results of the research under study is to avoid taxes arising from the sale and purchase of the land. So that the community uses underhand agreement only.

Keywords: Transfer of Rights to Land, Land Purchase Agreement Binding Under Hand, and the Sale and Purchase Deed

Kata Pengantar

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan ridhanya sehingga skripsi yang berjudul Tinjauan pelaksanaan perjanjian di Bawah tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbung Baru Kecamatan Rumbai Pesisir dapat di selesaikan. Tidak lupa Shalawat beriring salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi panutan dalam setiap Langkah umatnya.

Penyusunan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan Strata satu (S1) dalam jurusan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Perumusan judul yang di ambil penulis berdasarkan pada keinginan penulis untuk mempelajari sebab dan alasan Suatu perjanjian di buat dibawah tangan dan apa-apa saja resiko dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan terhadap dasar-dasar Hukum yang berlaku.

Dalam menyelesaikan Skripsi ini Penulis dibantu oleh banuak pihak-pihak baik berupa dukungan moral, bimbingan dan nasehat sehingga penulisan ini dapat berjalan dengan baik dan lancar. Untuk itu dengan segala kerendahan hati dan dari

lubuk hati yang paling dalam penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof Dr. H Syafrniladi, S.H M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba Ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral S.H , M.H, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Ibu Desi Apriani, S.H , M.H., selaku Kabag Hukum Perdata yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam pemilihan judul untuk skripsi ini.
4. Bapak Dr Zulherman Idris, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah memberikan waktu nya yang sangat berharga dan membimbing penulis dengan sabra dan sangat baik, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak kepala kecamatan Rumbai Pesisir Bapak Syamsudin S.Sos yang telah memberikan kesempatan kepada penulis sehingga dapat melakukan penelitian di Kecamatan Rumbai Pesisir.
6. Bapak Notaris Randy Agustian S.H , M.H yang telah memberikan banyak masukan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak Ibu Dosen Fakuktas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang sangat

- berharga bagi penulis selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau ini.
8. Seluruh Staff dan Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah membantu penulis dalam mengurus urusan Administrasi dari awal masuk sampai penulis menyelesaikan skripsi ini.
 9. Teristimewa buat yang penulis sayangi dan cintai orang tua penulis, Ayahanda Yanuarwan dan Ibunda Eliarti, yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dan doa yang tiada hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
 10. Teruntuk adik Annisa Azzahra yang sangat penulis sayangi dan cintai, yang telah memberikan semangat serta dorongan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
 11. Teruntuk kakak Indah Harry Oetari yang sangat penulis sayangi dan cintai yang telah memberikan semangat serta dorongan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
 12. Teruntuk yang tersayang Endang Agustin yang telah memberikan semangat motivasi dan dorongan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
 13. Teruntuk Sahabat-sahabat yang sangat penulis sayangi Muhammad Iqbal, Liong Aditya, Waldi Syafri Hudain, yang telah membantu dan memberikan semangat serta motivasi dan dorongan moral serta informasi untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini selesai.

14. Serta penulis mengucapkan terimakasih kepada segenap pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu mengingat keterbatasan yang ada.

Penulis menyadari jika penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat serta membuka cakrawala berfikir serta pengetahuan terutama bagi penulis dan bagi semua pihak.

Pekanbaru , 20 juni 2020

Aditya Pramudya

151010371

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SK. DEKAN TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING I	vi
SK. DEKAN TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING II	vii
SURAT KEPUTUSAN DEKAN TENTANG PENETAPAN	
TIM PENGUJI SKRIPSI	viii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI	ix
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Tinjauan Kepustakaan	6
E. Konsep Operasional.....	16
f. Metode Penelitian	17

BAB II	TINJAUAN UMUM	
	A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	21
	B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.....	32
	C. Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Tanah.....	51
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Dikelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir	54
	B. Hambatan Di dalam Penyelesaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir	78
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	103
	B. Saran	104
	DAFTAR KEPUSTAKAAN	105
	LAMPIRAN.....	109

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meninggal dunia sebagai suatu proses ketetapan bagi setiap manusia, dimana peristiwa tersebut memiliki kepastian yang mengakibatkan timbulnya suatu akibat hukum bagi setiap orang. Akibat hukum tersebut pada intinya dalam hal mengurus hak dan kewajiban yang telah meninggal serta pengelolaannya untuk selanjutnya. (Prodjodikoro, 2003, hal. 11)

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan atau harta benda atau harta benda saja yang dapat diwaris. (Perangin, 2013, hal. 3) Hukum kewarisan merupakan bagian dari hukum keluarga yang memegang peranan sangat penting bahkan menentukan mencerminkan sistem dan bentuk hukum yang berlaku dalam masyarakat. Hal ini disebabkan karena hukum waris itu sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia.

Istilah penggunaan kata waris pada dasarnya belum memiliki kesesuaian baik dari para ahli hukum Indonesia maupun di dalam kepustakaan ilmu hukum Indonesia, dimana Wirjono Prodjodikoro, menggunakan istilah hukum warisan. Hazairin, mempergunakan istilah hukum kewarisan dan Soepomo menyebutnya dengan istilah hukum waris. (Djamali, 1993, hal. 2) Hal yang penting dalam masalah pewarisan ini adalah, bahwa pengertian pewarisan itu memperlihatkan

adanya tiga unsur, yang masing-masing merupakan unsur *esensilia* (mutlak), yakni : (Satrio, 1992, hal. 8)

1. “Ada seseorang yang meninggal dunia
2. Seseorang yang meninggal dunia tersebut meninggalkan harta kekayaan
3. Adanya ahli waris yang berhak untuk mewarisi harta kekayaan si pewaris”.

Harta warisan merupakan segala sesuatu yang ditinggalkan oleh orang tuanya ketika telah meninggal dunia dimana dapat berbentuk uang ataupun materi lainnya. Hal ini lazimnya dikenal dengan harta. Harta tersebut ketika orang tuanya tidak ada lagi maka akan diserahkan kepada anak-anaknya. Kedudukan anaknya tersebut merupakan sebagai ahli warisnya yang sah dari kedua orang tua. Sehingga dapat dikatakan bahwasanya harta waris diperoleh ketika telah terjadi kematian, seperti yang dijelaskan “Pasal 830 KUHPerdara (BW) menyebutkan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian”. Dari ketentuan itu maka secara umumnya waris hanya dapat terjadi jika si pemilik harta kekayaan telah meninggal dunia (Hadikusuma, 1993, hal. 82) Setelah terjadinya pembagian harta warisan kepada yang berhak memilikinya, terkadang harta tersebut dapat dipelihara dan ada juga yang melakukan perbuatan hukum lainnya seperti halnya melakukan penjualan terhadap harta bagiannya tersebut yang dapat dicontohkan seperti tanah warisan.

Jual beli dapat diartikan menurut “ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Dari perumusan pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. (Pasal 1457 Kuhperdata)

Jual beli hak atas tanah yang diatur di dalam “PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (PPAT)” harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. “Pasal 3 ayat (1 dan 2) menyebutkan yaitu :

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.

Tetapi terkadang banyak orang yang beranggapan untuk melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan yang telah disebutkan di atas, memiliki suatu mekanisme yang panjang dan membutuhkan waktu yang lama sehingga kebanyakan melakukan proses jual beli hanya didasarkan kepada pengikatan jual beli (PJB) di bawah tangan. Padahal pengikatan tersebut hanyalah berbentuk

perjanjian yang hanya mengikat diantara para pihak, sehingga kepastian hukumnya belum memiliki kekuatan secara aturan yang berlaku.

Berdasarkan survey penulis, tidak dapat dipungkiri pengikatan jual beli tanah di bawah tangan ini masih dijumpai, sebagaimana yang terjadi pada jual beli tanah yang merupakan suatu warisan. Dimana faktanya yang terjadi jual beli tanah warisan yang dilakukan ahli waris yang berada di Kecamatan Limbungan tanpa dituangkan dalam akta PPAT dimana para ahli waris melakukan jual beli hanya dengan perjanjian dibawah tangan. Sehingga pelaksanaan transaksi tersebut hanya melakukan suatu perbuatan hukum untuk mempermudah mendapatkan suatu finansial yang cepat tanpa memikirkan akibat hukum atas kelanjutan dari proses tersebut. Padahal jual beli tanah harus berdasarkan akta autentik agar memiliki suatu kepastian hukum bagi para pihak yang melakukannya.

Atas penjelasan yang penulis uraikan tersebut, adapun yang akan diteliti berjudul **“Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir”**.

B. Perumusan Masalah

Atas permasalahan yang telah diuraikan, maka perumusan masalahnya antara lain:

1. Bagaimanakah pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir?

2. Apa Hambatan Di Dalam Penyelesaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian pastinya memiliki sasaran yang hendak diraih untuk menguraikan permasalahan yaitu :

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir.
2. Untuk Mengetahui Hambatan Di Dalam Penyelesaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir.

2. Manfaat Penelitian

Selanjutnya penelitian yang dilaksanakan hendaknya bermanfaat yaitu sebagai:

1. Dapat dijadikan pedoman dalam membuka pemikiran bagi setiap masyarakat bahwa pentingnya suatu proses peralihan yang dilakukan secara autentik terutama dalam hal jual beli tanah. Meskipun telah dilakukan suatu pengikatan jual beli dibawah tangan sebaiknya tetap dilanjutkan sesuai prosedur dan mekanisme yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan.

2. Dapat sebagai studi komparatif bagi peneliti yang secara tidak langsung meneliti hal yang sama dengan penelitian penulis, sehingga penelitian ini bisa menjadi suatu arahan pengembangan penyempurnaan mengenai pengikatan jual beli dibawah tangan.
3. Sebagai tambahan referensi kepustakaan Universitas Islam Riau dan hendaknya dapat menjadi acuan bagi penulis menulis yang lain mengkaji hal atau topik yang sama.

D. Tinjauan Pustaka

Pada dasarnya setiap orang yang akan melakukan atau melaksanakan suatu perbuatan hukum baik itu berupa perjanjian, maka orang tersebut harus memperhatikan ketentuan yang dijanjikan tidak akan memiliki pertentangan terhadap aturan dan norma hukum yang berlaku. Dalam bahasa Belanda perjanjian disebut *overeenkomst*, beberapa ahli hukum juga menerjemahkan sebagai persetujuan. Istilah persetujuan digunakan apabila terjadinya suatu perjanjian maka hal tersebut diperlukannya disaat perjanjian tersebut dirancang dan disetujui. (Simanjuntak, 2017, hal. 5)

Persetujuan atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu atau sekelompok orang berjanji untuk melaksanakan suatu tujuan bersama. Dari peristiwa tersebut timbul hubungan antara dua orang itu yang disebut dengan perikatan. Sehingga, perjanjian memunculkan hubungan perikatan antar dua orang yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa

perjanjian itu menerbitkan perikatan. Dengan perkataan lain, perjanjian adalah sumber perikatan. (Setiawan, 2015, hal. 5)

Pada dasarnya didalam pelaksanaannya perjanjian memiliki bentuk yakni perjanjian dalam bentuk tertulis serta tidak tertulis. Perjanjian tertulis dapat dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi masalah atau sengketa suatu waktu. Sedangkan perjanjian lisan apabila timbul suatu masalah atau sengketa, maka sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, harus memerlukan saksi-saksi, juga itikad baik dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Namun kedua bentuk tersebut sama-sama mempunyai kekuatan dan kedudukan yang sama untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Perjanjian merupakan suatu hal yang menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Untuk setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar memperoleh suatu kepastian hukum.

Dalam perjanjian harus adanya asas-asas hukum yang harus selalu diperhatikan oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas-asas hukum yang berkaitan erat dengan perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Landasan dari adanya kebebasan di dalam kontrak ini jelas terdapat pada “Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pengaturan tersebut dijadikan sebagai ketentuan dimana setiap pihak mempunyai kebebasan memilih suatu hal yang akan dilakukannya didalam pelaksanaan suatu kontrak. Kebebasan tersebut dapat berupa:

- a. “Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis dan lisan”.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini sebagai salah satu ketentuan dalam pemenuhan suatu syarat dalam melaksanakan suatu perjanjian, yaitu kesepakatan, sebagaimana yang termasuk di dalam unsur “Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yakni kesepakatan”. Kesepakatan ini pada dasarnya akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara para pihak, dimana kewajibannya untuk memenuhi perjanjian itu sendiri, dan haknya yaitu memenuhi ketentuan yang akan diberikan setelah dilaksanakannya suatu kewajiban.

3. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Berdasarkan ketentuan “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Maksudnya yaitu setiap pihak yang akan melakukan perjanjian maka mereka wajib untuk beritikad baik untuk menjalankannya dan menyelesaikannya.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan kehendak

Kesepakatan kehendak ini lahir atau timbul dari orang yang akan menjalankan suatu perjanjian, dalam artian setiap perbuatan hukum yang

akan dilakukan tanpa adanya paksaan ataupun tindakan lainnya. Sebagaimana dinyatakan “Pasal 1321 KUHPerdara, yaitu kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan”.

2. Kecakapan berbuat perjanjian

Maksudnya yaitu hanyalah orang-orang yang menurut hukum memiliki wewenang untuk melakukannya, seperti “Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap”. Adapun bentuk-bentuk pembagian orang yang dapat disebut sebagai tidak cakap untuk bertindak menurut “Pasal 1330 KUHPerdara”, antara lain :

- a) “Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang berada di bawah pengampuan
- c) Wanita yang bersuami. Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Karena Pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum”.

Konsekuensi jika seseorang melakukan suatu perjanjian tidak memiliki kecakapan atau dalam keadaan ketidakcakapan ialah dapat dimohonkan pembatalan terhadap perjanjian yang dibuatnya kepada hakim, yaitu :

1. Adanya suatu hal tertentu

Dapat diartikannya, segala sesuatu yang dimaksudkan dalam suatu janji memiliki kejelasan barangnya. Dalam “Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Sehingga tidak akan membuat suatu masalah jika diketahui jumlah barangnya asalkan jumlah tersebut dilain waktu dapat diperhitungkan. Menurut “Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian”. Selanjutnya “Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

2. Adanya suatu sebab yang halal

Menurut ketentuan “Pasal 1337 KUHPerdara, menyatakan : Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Hal ini berarti setiap maksud yang akan dijanjikan harus telah menunjukkan maksud tujuannya untuk dilaksanakan, serta maksud tersebut tidak memiliki pertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Kemudian menurut “Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Sehingga dari penjelasan tersebut maka dapat dikatakan bahwasanya jika ketentuan diatas, tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan ini dapat dilakukan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang batal demi hukum adalah dikarenakan tidak memenuhi syarat subjektif sehingga dapat dikatakan dari awal perjanjian yang dibuat sudah dianggap tidak pernah terjadi perikatan. Pada dasarnya setiap perjanjian dapat batal jika dimintakan oleh salah satu pihak asalkan perjanjian tersebut memang benar tidak memenuhi unsur sebagaimana mestinya. (Simanjuntak, 2017, hal. 284-285)

Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kewajiban untuk memenuhi yang telah dijanjikan disebut sebagai prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya, disebut dengan wanprestasi. (Miru, 2013, hal. 67)

Perikatan merupakan perhubungan hukum diantara beberapa pihak. (Muhammad, 2000, hal. 198) dimana dari perhubungan tersebut maka satu pihak dapat menuntut haknya dari pihak lainnya serta pihak yang satu mempunyai kewajiban untuk memenuhi kewajibannya. Oleh sebab itu perhubungan hukum tersebut secara tersendiri akan melahirkan hak dan kewajiban yang akan menjadi substansi perikatan. Pada dasarnya perikatan ada lahir dari undang-undang dan lahir dari perjanjian itu sendiri. Perikatan lahir karena undang-undang, meletakkan hak dan kewajiban bukan didasarkan kepada suatu kesepakatan

namun tetap ditentukan undang-undang. Berbeda dengan perikatan yang lahir dari perjanjian, dimana para pihak memiliki hak dan kewajiban didasarkan kepada kesepakatan bersama. (Prodjodikoro, 2006, hal. 9)

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu lebih pihak dalam perjanjian. Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian: berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. (Mertokusumo, 2010, hal. 156) Menurut ketentuan “Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. (Widjaja, 2010, hal. 52) Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan: “Warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup”. (Suparman, 2005, hal. 3) Sedangkan R. Santoso Pudjosubroto mengemukakan: “Yang dimaksud dengan hukum warisan adalah hukum yang mengatur apakah dan bagaimanakah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang harta benda seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”. (Suparman, 2005, hal. 4)

Sehingga dapat dikatakan bahwasanya suatu warisan merupakan segala bentuk baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang bernilai maupun tidak bernilai yang dapat juga digolongkan dalam suatu harta kekayaan dari seseorang yang telah meninggal dunia, sehingga menghasilkan suatu proses hukum untuk menyelesaikan setiap hak dan kewajiban yang akan dipikul oleh yang ditinggalnya. (Suparman, 2005, hal. 8) Wirjono Prodjodikoro menyatakan :

“Warisan ialah, bahwa warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang lain yang masih hidup”. (Hadikusuma, 1993, hal. 8)

Jadi atas keterangan tersebut maka dapat disebutkan yaitu setiap orang yang memiliki hak untuk memperoleh warisan dari seseorang dalam ikatan keluarga dapat dikatakan sebagai ahli waris. Pelaksanaan pengalihan terbagi atas “hibah, hadiah dan hibah wasiat ataupun permasalahan lainnya”. Dalam pengalihan tersebut dapat dilakukan pada saat pewaris masih hidup melalui penghibahan, sedangkan setelah meninggal dengan cara pewarisan. Unsur-unsur mutlak dalam pewarisan adalah :

1. “Adanya Pewaris, yaitu orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda.
2. Adanya Ahli Waris, yaitu orang-orang yang berhak menerima harta kekayaan yang ditinggalkan.

3. Adanya Harta Waris yaitu kekayaan yang ditinggal pewaris baik berupa hak maupun kewajiban”.

Pewarisan dengan sistem kewarisan kolektif ialah dimana harta peninggalan diteruskan dan dialihkan pemilikannya dari pewaris kepada waris sebagai kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan dan pemilikannya, melainkan setiap waris berhak untuk mengusahakan menggunakan atau mendapat hasil dari harta peninggalan itu. Bagaimana cara pemakaian untuk kepentingan kebutuhan masing-masing waris diatur bersama atas dasar musyawarah dan mufakat oleh semua anggota kerabat yang berhak atas harta peninggalan dibawah bimbingan kepala kerabat.

Soepomo mengungkapkan hukum waris, yaitu “Hukum waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya. Proses ini telah mulai pada waktu orang tua masih hidup”. (Soepomo, 1996, hal. 72-73)

Menurut Hukum Islam menyatakan juga, “mawaris berarti hal-hal yang berhubungan dengan waris dan warisan”. Ilmu yang mempelajari mawaris disebut ilmu *faraid*. Ilmu artinya pengetahuan dan *faraid* berarti bagian-bagian yang tertentu. Jadi, ilmu *faraid* berarti “ilmu pengetahuan yang menguraikan cara membagi harta peninggalan seseorang kepada ahli waris yang berhak menerimanya”. Ilmu *faraid*, sebagai salah satu cabang

ilmu pengetahuan Islam, bersumber dari Al-Quran dan Hadist. Tujuan diturunkannya ilmu *faraid* adalah “agar pembagian warisan dilakukan secara adil, tidak ada ahli waris yang dirugikan sehingga tidak akan terjadi perselisihan atau perpecahan di antara ahli waris karena pembagian warisan”.

Perumusan mengenai hukum kewarisan, dapat dilihat dalam ketentuan “Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam (KHI) menyebutkan bahwa hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (*tirkah*) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa baginya masing-masing”.

Sedangkan “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*BW*), hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, dengan perkataan lain mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia beserta akibat-akibatnya bagi ahli waris”.

Kemudian “Pasal 499 KUHPerdato, disebutkan bahwa: Benda adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Menurut hukum benda juga dapat dikatakan sebagai bentuk yang dimiliki oleh seseorang yang diuraikan sebagai hak milik. Menurut “Pasal 509 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*BW*), yaitu Barang-barang bergerak, dan barang-barang tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda

yang menurut sifatnya dapat dipindahkan sesuai”. Sedangkan “Pasal 511 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*BW*) menyatakan, Benda bergerak karena ketentuan undang-undang adalah hak-hak yang melekat pada benda bergerak sesuai, misalnya hak memungut hasil atas benda”. Jadi dari keterangan yang telah terurai dalam ketentuan, sehingga diartikan yaitu objek pewarisan pada bentuk tidak bergerak berbagai macam, namun yang sering dilakukan sebagai objek jual beli yaitu salah satunya tanah.

E. Konsep Operasional

Agar tidak terjadi salah untuk mengartikan penelitian yang penulis lakukan, maka adapun batasan terhadap yang diteliti, yaitu dapat diketahui dibawah ini :

Tinjauan adalah cara melihat atau meninjau dan mempelajari suatu masalah secara mendalam terhadap masalah tersebut. (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, hal. 1060)

Pelaksanaan adalah hal yang berkenaan dengan melaksanakan sesuatu. (Chaniago, 2002, hal. 338)

Perjanjian merupakan suatu bentuk perkataan antara para pihak dengan pihak lainnya untuk membuat suatu ketentuan berdasarkan kesepakatan bersama.

Waris adalah berpindahnya sesuatu hal dari seseorang kepada orang lain setelah terjadinya kematian.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang akan penulis lakukan mempergunakan jenis yaitu *observational research* atau survey. Penelitian ini yaitu penelitian yang dilaksanakan langsung ke lokasi penelitian yang telah ditetapkan untuk mendapatkan keterangan yang mendukung penelitian penulis. (Syafrialdi, 2017, hal. 14)

Kemudian penelitian ini bersifat deskriptif, dimana penulis menggambarkan permasalahan dengan terang serta serinci mungkin tentang “Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir”. (Soekanto, 2004, hal. 10)

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir, dikarenakan wilayah ini merupakan tempat tanah yang dijadikan objek jual beli.

3. Populasi dan Responden

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. (Sunggono, 2005, hal. 118) Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian

untuk mempermudah peneliti dalam menentukan penelitian. (Sunggono, 2005, hal. 119) Responden adalah pihak yang dapat menjadi subjek peneliti untuk mendapatkan data pada waktu melakukan penelitian di lapangan.

Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini terdiri dari :

Tabel 1.1
Populasi dan Responden

No.	Klasifikasi Populasi	Populasi	Responden	%
1.	Camat Rumbai	1	1	100%
2.	Notaris	1	1	100%
3.	Penjual Tanah	3	1	33%
4.	Pembeli Tanah	1	1	100%
Jumlah		6 orang	4 orang	100%

Sumber : Hasil Penelitian 2020

Dari populasi dalam penelitian ini, menggunakan teknik “sensus”, penggunaan teknik sensus dilakukan karena mengingat subjek penelitian ini tidak banyak. (Singarimbun, 2012, hal. 172)

4. Sumber Data

Untuk membantu penyelesaian yang akan diteliti, maka penulis mempergunakan yakni :

1. Data Primer, yaitu dimana data ini dihasilkan dari proses penelitian di lapangan dengan menggunakan wawancara yang berkaitan langsung dengan :
 - a. Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbung Baru Kecamatan Rumbai Pesisir.
 - b. Hambatan Di Dalam Penyelesaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbung Baru Kecamatan Rumbai Pesisir.
2. Data Sekunder, ialah data yang dihasilkan dari berbagai literatur atau buku-buku serta aturan maupun ketentuan hukum yang berlaku yang bertujuan untuk mendukung data primer, berupa :
 - a. Undang-Undang Dasar 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Sumber pendukung lainnya yang dapat menunjang atau membantu di dalam menganalisis penelitian.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini pada intinya mempergunakan wawancara sebagai alat memecahkan setiap permasalahan. Wawancara ialah suatu mekanisme yang penulis jalankan langsung kepada subjek penelitian dengan menggunakan soal yang akan dipertanyakan kepada responden.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari kuisisioner dan wawancara kemudian penulis kumpulkan dan diklarifikasikan menurut bentuk dan sifatnya.

Setelah terkumpul kemudian diolah secara persentase. Setelah diolah kemudian disajikan dalam bentuk tabel dan uraian kalimat. Selanjutnya dianalisis dan dihubungkan dengan pendapat para ahli serta teori dan ketentuan hukum untuk ditarik kesimpulan akhir secara induktif yaitu dari keadaan yang khusus kepada hal yang umum. Yang termasuk dalam kesimpulan secara khusus adalah peraturan perundang-undangan serta peraturan daerah yang disesuaikan pada lokasi tempat peneliti melakukan dalam penelitian baik berupa subjek dan objek penelitian sedangkan dalam kesimpulan yang umum adalah analisis yang dapat dihubungkan dengan teori dan pendapat para ahli yang terutang ke dalam tinjauan kepustakaan.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian menurut “Pasal 1313 KUHPerdara adalah sesuatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa orang lain.

Menurut para ahli hukum, ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara memiliki beberapa kelemahan, antara lain: (1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, (2) tidak tampak asas konsensualisme, dan (3) bersifat dualisme. Sehingga menurut teori baru setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. (Setiawan, R., 1999, hal. 49)

Menurut hemat penulis, teori tersebut sama halnya dengan permasalahan yang sedang penulis teliti. Hal tersebut dikarenakan perjanjian yang dilakukan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga akan timbul akibat hukum dari permasalahan tersebut.

Berdasarkan itu pula beberapa ahli hukum memberikan definisi daripada perjanjian. Menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. (Muhammad Abdulkadir, 1990, hal. 78)

Dalam definisi diatas, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu, juga

perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan. Perumusan ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata.

Dari perumusan perjanjian tersebut, terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain : (Muhammad Abdulkadir, 1990, hal. 79-80)

(1) Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak;

Pihak (subjek) dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek adalah harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum.

KUHPperdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu: (1) para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri; (2) para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya; dan (3) pihak ketiga.

(2) Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap;

Unsur yang penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan (kesepakatan) antara para pihak. Sifat persetujuan dalam suatu perjanjian haruslah tetap, bukan sekadar berunding. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh para pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya.

Yang ditawarkan dan dirundingkan tersebut pada umumnya mengenai syarat-syarat dan objek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing

pihak tentang syarat dan objek perjanjian, maka timbullah persetujuan, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

(3) Ada tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak;

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

(4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan;

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Misalnya, pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

(5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan;

Bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak, kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).

(6) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya mengenai barangnya, harganya, dan juga syarat pelengkap atau tambahan, misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya, dan sebagainya.

Berdasarkan penjelasan diatas, terlihat jelas bahwa perjanjian bukan hanya pengikatan kesepakatan antara pihak satu dengan pihak yang lainnya, tetapi perjanjian memiliki beberapa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak. Menurut hemat penulis, dalam permasalahan pada kasus yang akan penulis teliti, para pihak membuat perjanjian tidak menggunakan kekuatan hukum yang pasti, hal ini akan berakibat menimbulkan kerugian dari salah satu pihak. Dan pada penjelasan diatas, dijelaskan bahwa perjanjian sebaiknya dibuat dengan bentuk perjanjian tertulis atau yang kita kenal sebagai akta. Namun yang penulis maksud disini ialah perjanjian tertulis yang mempunyai kepastian dan kekuatan hukum yang tetap dan yang telah diatur oleh undang-undang. Perjanjian juga memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikuti aturan hukum yang berlaku.

Secara garis besar KUH Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah sebagai berikut: (Muhammad Abdulkadir, 1990, hal. 86-88)

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak;

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kedua belah pihak, sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian

yang memberikan kewajiban kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak dan kepada pihak lain, misalnya hibah.

2. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak membebani;

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

3. Perjanjian bernama dan tidak bernama;

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir;

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

5. Perjanjian konsensual dan perjanjian real;

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan

perjanjian real adalah perjanjian di samping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan.

Di dalam suatu perjanjian pastinya memiliki hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan tersebut dapat terjadi berupa, yaitu : (J. Satrio, 1999, hal. 83)

a. Wanprestasi

Wanprestasi menurut Muhammad Abdulkadir mempunyai arti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian. (Muhammad Abdulkadir, 1990, hal. 20)

Sedangkan wanprestasi menurut J. Satrio, wanprestasi mempunyai arti bahwa debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersilahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi.

Dari dua pengertian di atas, maka secara umum wanprestasi berarti pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Misalnya seorang debitur disebutkan dalam keadaan wanprestasi perjanjian telah terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut yang sepatutnya. Debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi baik karena lalai maupun karena kesengajaan, apabila : (J. Satrio, 1999, hal. 122)

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.

2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

3. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tetapi sudah terlambat.

4. Melakukan suatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam menentukan dan menyatakan apakah seseorang melakukan wanprestasi, tidaklah mudah karena seringkali tidak diperjanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang telah diperjanjikan.

Menurut R. Subekti, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah suatu sanksi, terdapat 4 (empat) macam sanksi, yaitu :

1. Ganti Rugi

Debitur harus membayar ganti rugi sebagai akibat kerugian yang diderita kreditur, seperti yang tersebut dalam Pasal 1243 KUH Perdata, dalam pasal tersebut menyebutkan perincian ganti rugi yang meliputi :

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.
- b. Rugi, yaitu kerugian yang terjadi karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur, yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c. Bunga, yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Undang-undang juga memberikan ketentuan yang merupakan pembatasan tentang apa yang dituntut sebagai ganti rugi, ketentuan-ketentuan tersebut terdapat dalam “Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUH Perdata, yaitu menyatakan sebagai berikut : “Pasal 1247 KUH Perdata : “Si berhutang hanya diwajibkan mengganti

biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.”

Di dalam “Pasal 1248 KUH Perdata : “Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya di berhutang, pengganti biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perikatan.”

Walaupun debitur dalam kenyataan lalai atau alpa tetap diberi perlindungan oleh undang-undang terhadap kesewenangan pihak kreditur, akan tetapi pembatasan tersebut hanya meliputi kerugian yang dapat diduga pada kemungkinan timbulnya kerugian dan besarnya kerugian, serta kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari wanprestasi, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1248 KUH Perdata.

2. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan ini mempunyai maksud bahwa kedua belah pihak berkehendak kembali kepada keadaan semula sebelum perjanjian diadakan. Bila salah satu pihak telah memenuhi atau menerima prestasi dari pihak lain (baik barang maupun uang), maka harus dikembalikan seperti sedia kala.

Pemutusan perjanjian karena wanprestasi debitur diatur dalam “Pasal 1265-1267 KUH Perdata, yaitu terdapat dalam bagian V Bab I buku III KUH Perdata. Menurut undang-undang dalam hal wanprestasi, harus memenuhi syarat untuk melaksanakan pembatalan perjanjian, yaitu :

- a. Debitur harus dalam keadaan wanprestasi;
- b. Pemutusan perjanjian dengan perantaraan hakim;
- c. Harus dalam perjanjian timbal balik.

3. Peralihan Risiko

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi sesuatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian, disebutkan dalam Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata, bahwa atas kelalaian dari seseorang debitur maka ia akan dikenai sanksi peralihan risiko.

4. Pembiayaan Ongkos Perkara

Dalam hal debitur yang lalai dan sebagai pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara, seperti yang disebutkan dalam suatu hukum acara pidana maupun acara perdata (Pasal 181 ayat (1) H.I.R.).

Kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan ataupun sanksinya terhadap debitur tersebut. Kreditur dapat menuntut satu atau lebih sanksi kepada debitur, jadi selain dapat menuntut pemenuhan perjanjian saja juga dapat disertai dengan menuntut ganti rugi. Bagi seorang debitur yang dituduh wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan sebagai alat untuk membela diri, yaitu : (R. Subekti, 1979, hal. 47-49)

- a. Mengajukan alasan bahwa kreditur telah lalai;
- b. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa;
- c. Mengajukan alasan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

b. Keadaan Memaksa

Ketentuan tentang keadaan memaksa dapat ditemukan dalam “Pasal 1244, Pasal 1245, dan Pasal 1244 KUH Perdata, dari ketiga pasal tersebut, menurut R. Subekti, untuk dapat dikategorikan keadaan memaksa bahwa selain keadaan itu diluar kekuasaan si berhutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul risikonya oleh si berhutang.

Apabila si berhutang berhasil membuktikan timbulnya keadaan tersebut, maka tuntutan akan terluput dari tuntutan kreditur, baik penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar ganti rugi, artinya dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan, karena timbulnya diluar kemauan dan kemampuan pihak debitur. (R. Subekti, 1979, hal. 50)

Menurut hukum Anglo Saxon, keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah frustration, yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar tanggung jawab para pihak, yang membuat perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali. (Muhammad Abdulkadir, 1990, hal. 27)

Keadaan memaksa atau *overmacht* mempunyai unsur-unsur sebagai berikut: (Muhammad Abdulkadir, 1990, hal. 28)

- a. Tidak dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi objek perikatan, unsur ini selalu bersifat tetap;

b. Tidak dapat dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, unsur ini dapat bersifat tetap atau sementara;

c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.

Menurut teori, dapat tidaknya si berhutang mengemukakan keadaan memaksa sebagai alasan untuk dibebaskan dari kewajibannya, ada dua teori yang membahasnya, yaitu :

1. Teori mutlak, seorang berhutang hanya dapat mengemukakan keadaan memaksa sebagai alasan, jika pelaksanaan perjanjian tersebut tidak mungkin bagi setiap orang. Jadi keadaan memaksa dalam hal ini bersifat mutlak, misalnya barang yang akan diserahkan musnah karena bencana alam.

2. Teori relatif, seorang berhutang dapat mengemukakan keadaan memaksa sebagai alasan untuk dibebaskan dari kewajibannya, meskipun pelaksanaan perjanjian masih mungkin tetapi dengan pengorbanan yang sangat besar dari si berhutang. Jadi keadaan memaksa adalah relatif karena pelaksanaan perjanjian sebenarnya masih dimungkinkan tetapi tidak dilaksanakan karena akan menimbulkan pengorbanan yang besar dari pihak debitur.

Terjadinya keadaan memaksa dapat menghentikan bekerjanya perjanjian dan menimbulkan berfaai akibat, yaitu kreditur tidak dapat lagi meminta pemenuhan prestasi, debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi, risiko tidak beralih kepada

debitur, serta kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik. (R. Setiawan, 1999, hal. 27)

Artinya pada perjanjian sepihak dimana kewajibannya hanya satu pihak saja, maka risiko atas timbulnya keadaan memaksa ditanggung oleh kreditur, dengan kata lain debitur tidak wajib memenuhi prestasinya. Ketentuan ini dapat ditemukan di dalam Pasal 1245 KUH Perdata, sedangkan dalam perjanjian timbal balik dimana kedua belah pihak masing-masing mempunyai kewajiban, maka risiko yang berupa kerugian yang timbul akibat keadaan memaksa ditanggung oleh pihak debitur, hal tersebut didasarkan alasan pada pendirian yang sudah umum dianut bilamana debitur yang satu tidak ada lagi kewajibannya, maka sebagai akibat keputusan, debitur yang lain juga bebas dari kewajibannya.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Hak kepemilikan atas tanah, sewaktu-waktu dapat terjadi peralihan hak dan yang umum terjadi peralihan tersebut terjadi karena adanya jual beli tanah antara pemilik tanah atau ahli waris yang sah, dengan pembeli tanah yang melalui proses jual beli tanah. 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 itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Boedi Harsono menyatakan “Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual beli nya sah menurut hukum. (Boedi Harsono, 1994, hal. 52)

Menurut “Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Muhammad Abdulkadir, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. (Muhammad Abdulkadir, 2010, hal. 243)

Selanjutnya dalam “Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum disahkan maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli dalam Hukum Perdata tersebut bersifat obligator artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yaitu meletakkan pada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di lain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya, untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Jadi jual beli menurut Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata

sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Meskipun jual beli sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (levering) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan “balik nama” hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli.” (Wntjik Saleh, 1977, hal. 31)

Defnisi jual beli menurut Hukum Adat yang dikemukakan oleh Iman Sudiyat yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya. (Hilman Hadikusuma, 1990, hal. 108) Sedangkan menurut Van Vollenhoven yaitu jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.

Jadi jual lepas adalah perbuatan “penyerahan”, tidak sama dengan “levering” menurut Hukum Perdata barat, oleh karena hukum adat tidak memisahkan antara “jual” dengan “penyerahan”, sebagaimana hukum barat. Jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk selamanya, maka perjanjian itu disebut “jual lepas”, jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk ditebus kembali, maka perjanjian itu “jual taunan”. Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan “riel” dan “konkrit”. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Jika jual beli sudah

dilakukan pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian hutang piutang. (Hilman Hadikusuma, 1990, hal. 111)

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPdata, sebab jua beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. Dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT. Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya.

Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. (Maria SW, Sumardjono, 1993)

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

Namun sebaliknya, apabila jual beli dilakukan tidak berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, perlu dipertanyakan lagi apakah hal tersebut masih sah menurut hukum. Hal ini menunjukkan bahwa proses beralihnya hak atas tanah karena adanya pembayaran lunas terhadap harga dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Analisis terhadap masalah ini untuk memperoleh jawaban, apakah dengan adanya pembayaran lunas terhadap harga hak atas tanah mengakibatkan hak atas tanah telah beralih atau justru sebaliknya belum beralih.

Menurut hemat penulis, dalam permasalahan tersebut kita harus mengetahui dengan jelas apa saja hal-hal yang perlu kita ketahui sebelum melakukan jual beli hak atas tanah.

Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian.

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Adapun di dalam jual beli terdapat 2 unsur penting yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Barang/benda yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan “Pasal 1332

KUHPerdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

KUHPerdata mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdata yaitu:

- a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdata sebagaimana berikut:

- a) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdata)
- b) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata).
- c) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdata).

2. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang.

Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga

ditetapkan oleh para pihak. (Yahya Harahap, 1996, hal. 182) Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

a) Jual Beli Tunai Seketika Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diserahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

b). Jual Beli dengan Cicilan/Kredit Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c). Jual Beli dengan Pemesanan/Indent Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

Selain hal tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai

biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Dengan demikian untuk memenuhi hal tersebut maka harus dipenuhi syarat-syarat jual beli hak atas tanah. Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu: (<http://erzaputri.blogspot.com>.)

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut,

namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Di dalam suatu perjanjian jual beli ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak. Baik itu hak dan kewajiban dari Pihak Penjual maupun dari Pihak Pembeli. Dan apabila bagi masing-masing pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga pihak yang lainnya tidak mendapatkan hak yang semestinya, maka akan ada akibat yang didapat dari hal tersebut. Sepertinya halnya di dalam teori hukum yang kita ketahui bersama bahwa ada sebab dan akibat yang timbul dari suatu permasalahan.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam “Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi “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.”

Dari definisi pasal diatas, dapat kita ketahui bersama mengenai hak dari penjual dan pembeli, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Sedangkan pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

Dalam hal kewajiban masing-masing pihak, bagi penjual kewajiban yang harus dipenuhi yaitu: (Subekti, 1982, hal. 8)

1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

Sedangkan kewajiban pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.

Selain itu, di dalam jual beli terdapat beberapa syarat yang tidak dapat dipisahkan dari proses jual beli tersebut. Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah, yaitu:

a. Syarat berkaitan dengan Subyek Hukumnya.

Syarat mengenai subyek hukum ini adalah berkaitan dengan pihak-pihaknya, yaitu penjual dan pembeli. Ada persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa bertindak sebagai pihak-pihak dalam jual beli tanah, yaitu:

1) Adanya kecakapan bertindak dari penjual dan pembeli.

Untuk melakukan jual beli tanah, maka penjual maupun pembeli harus cakap bertindak, dalam arti dapat melakukan perbuatan hukum jual beli. Kecakapan bertindak ini dilihat dari cukup umur maupun dilihat dari kesehatan rohaninya. Seorang penjual maupun pembeli baru bisa melakukan jual beli tanah apabila sudah dewasa atau cukup umur (berusia 18 tahun atau sudah menikah, dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk) dan sehat rohani dalam arti tidak sakit ingatan atau mereka yang berada dibawah pengampuan. Dalam Pasal 39 Ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa : Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a) Paling sedikit berumur 18 tahun atau sudah menikah
- b) Cakap melakukan perbuatan hukum

Mereka yang dinyatakan tidak cakap bertindak ini apabila mau melakukan perbuatan hukum seperti jual beli tanah, harus di wakili.

2) Penjual harus wewenang untuk menjual.

Jual beli tanah hanya boleh dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah tersebut. Orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. PPAT hanya akan membuatkan akta jual beli tanah apabila yang datang menghadap adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, kecuali ada surat kuasa khusus yang menerangkan bahwa yang namanya tercantum dalam sertifikat yang merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut memang tidak bisa menghadap sendiri ke PPAT dan mewakilkan pada pihak lain dengan kuasa. Untuk kuasa menjual sebaiknya dibuat surat kuasa otentik (notariel).

Sedangkan untuk pembeli apabila tidak bisa datang menghadap ke PPAT untuk menanda tangani akta jual beli, dapat memberikan kuasa kepada orang lain. Bentuk surat kuasa dari pembeli bisa hanya secara dibawah tangan. Meskipun bisa dengan kuasa, akan tetapi untuk menghindari masalah dikemudian hari, ada baiknya apabila mau membeli tanah harus dipastikan bahwa orang yang menjual benar-benar orang yang memang berhak atas tanah tersebut.

3) Pembeli harus wewenang membeli.

Disamping penjual, pembelipun ada persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu bahwa pembeli juga harus orang yang memang wewenang untuk membeli tanah tersebut. Disamping harus dewasa (dibuktikan dengan KTP), pembeli juga orang yang memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan.

b. Syarat berkaitan dengan Obyek Jual Beli

Syarat mengenai obyek jual beli adalah berkaitan dengan tanah yang akan di perjual belikan. Ada syarat yang harus dipenuhi agar tanah dapat dijadikan obyek jual beli, yaitu:

- 1) Tanah tidak dalam masalah/sengketa
- 2) Bukan tanah pertanian yang dilarang dialihkan

Dalam beberapa kasus ada saja peristiwa yang dapat menyebabkan perjanjian jual beli tersebut menjadi batal. Dan apabila dalam hal proses jual beli tersebut terjadi pembatalan, maka jual beli akan berakhir apabila : (Nasution Az, 1995, hal. 103)

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya

merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

Maka dari itu menurut hemat penulis, untuk mengurangi adanya permasalahan dikemudian hari, ada baiknya jika sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati. Dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.

Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu

tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual atau Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual atau pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual atau pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama,

bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari anggaran dasar atau peraturan perundang-undangan pembentukannya. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. (Effendi Perangin, 1987, hal. 4)

Adapun persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli;
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga;
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT;
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang;

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.

b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).

c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual

d) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan

e) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.

f) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

Dan kemudian melalui akta otentik yakni Akta Jual Beli dari PPAT, maka selanjutnya akan diproses balik nama ke atas nama pembeli dan nantinya nama pembeli akan tertera di dalam Sertipikat tersebut. Dan dengan demikian, telah

lepaslah hak dari penjual untuk tanah tersebut menurut prosedur hukum yang sah berdasarkan peraturan yang berlaku.

C. Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Adanya Jual Beli Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah tersebut terletak.

Namun dilihat dalam prakteknya di kehidupan masyarakat kita saat ini, kita ketahui bersama bahwasanya masih banyak ditemui proses jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli ini dilakukan dengan sistem konvensional dimana pembeli memberikan uang kepada penjual dan penjual memberikan surat bukti kepemilikan tanah baik itu berupa Surat Keterangan Ganti Rugi maupun Sertipikat kepada pembeli.

Dan sebagai bukti jual beli maka penjual memberikan kwitansi kepada pembeli atau dengan membuat perjanjian tertulis yang di dalamnya tertera bahwa penjual telah menjual sebidang tanah dengan dasar bukti surat tanah kepada pembeli, dan pembeli telah menyerahkan uang tunai kepada penjual sebagai pembayaran atas tanah yang dijual. Kemudian surat perjanjian jual beli itu ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta ditandatangani oleh saksi

yang ada saat transaksi jual beli. Surat perjanjian inilah yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah tersebut.

Padahal peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. (A.P. Parlindungan, hal. 32)

Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari

pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;

e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersikan perbuatan hukum pemindahan hak;

f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku;

f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya;

g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

h. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihakpihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Dibawah Tangan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal apakah jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian dibawah tangan memiliki kekuatan hukum yang sah menurut peraturan perundang-undangan?, yang kemudian menyatakan bahwa tidak sah menurut hukum, dan mengenai perjanjian dibawah tangan jual beli tanah ini memang telah sesuai dengan persyaratan perjanjian, akan tetapi tidak sah menurut undang-undang yang berlaku.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dibawah tangan sudah dipastikan tidak akan memiliki kekuatan hukum dan hanya akan dijadikan sebagai pembuktian saja. Kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan ini sangat lemah.

Tidak ada peraturan yang diberlakukan kecuali hanya untuk mencari keadilan. Dan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan ini tidak termasuk di dalam hukum yang memiliki kepastian hukum yang kuat.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah pelaksanaan perjanjian dibawah tangan ini dapat berlaku dalam pengurusan tanah di Kantor Camat?, yang kemudian menyatakan bahwa hal tersebut dapat berlaku.

Dalam transaksi jual beli, pengurusan tanah ini dapat berupa jika tanah tersebut dilokasi daerah nya terdapat pemekaran wilayah. Yang mana hal ini dapat diurus surat keterangan pindah wilayah di Kantor Camat yang pastinya melalui Kelurahan nya terlebih dahulu.

Untuk hal pengurusan ini, berkas yang diperlukan bukan bukti jual beli nya. Tetapi sertipikat dan identitas diri dari si pemegang hak tanah tersebut. Oleh karena itu tidak ada hubungannya dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan.

Namun jika tanah tersebut bersengketa, maka camat mempunyai pengaruh terhadap izin-izin dari keabsahan tanah itu. Dan camat mempunyai wewenang untuk tidak mengeluarkan izin yang diperlukan oleh yang bersangkutan demi menegakkan keadilan hukum.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal apakah

alasan bapak sebagai penjual melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan? yang menyatakan sebagai penjual bapak hanya mengutamakan bagaimana si penjual bisa dengan cepat mendapatkan hak yang akan ia terima yaitu dalam bentuk uang, tanpa memikirkan resiko yang akan datang di kemudian hari.

Prosedur untuk melakukan jual beli tanah sudah di atur di dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. Namun dalam praktek nya masih banyak masyarakat yang tidak mengikuti aturan tersebut karena berbagai macam alasan, terutama dalam hal pengurusan jika di ikuti seperti yang di atur di dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 lebih memakan waktu untuk pengurusannya.

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan hanya memberikan kemudahan waktu dan mempercepat si penjual mendapatkan hak nya,namun di kemudian hari apabila terjadi sengketa terhadap tanah atau terhadap perjanjian yang dibuat itu tidak dapat di ajukan ke pengadilan.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal apakah alasan bapak sebagai pembeli melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan? yang menyatakan bahwasanya melakukan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan dikarenakan tidak memerlukan waktu yang

lama dan biaya yang mahal, dan perjanjian ini hanya dilakukan berdasarkan asas kepercayaan saja.

Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Sejak zaman Belanda, memang ada pejabat-pejabat tertentu yang ditugaskan untuk membuat pencatatan-pencatatan serta menerbitkan akta-akta tertentu mengenai keperdataan seseorang, seperti misalnya kelahiran, perkawinan, kematian, wasiat dan perjanjian-perjanjian diantara para pihak, dimana hasil atau kutipan dari catatan-catatan tersebut dianggap sebagai akta yang otentik. (Ninie Suparni, 1991, hlm. 465)

Sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatan yang dipercayakan undang-undang tersebut, menurut Pasal 1 juncto Pasal 15 UUJN, tugas dan pekerjaan notaris adalah sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat di bawah tangan, memberikan nasehat hukum dan penjelasan undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan, membuat akta pendirian dan akta perubahan Perseroan Terbatas dan sebagainya. Sebagai yang ditugaskan untuk memberikan pengesahan (legalisasi) dan melakukan pendaftaran (waarmerking) surat-surat di bawah tangan dalam buku register, selain notaris, yang mempunyai kewenangan yang sama untuk itu adalah Ketua Pengadilan Negeri, Walikota, Bupati dan Kepala Kewedanan. Sebenarnya kalau ingin menambah kewenangan

notaris bukan dengan cara menambahkan kewenangan notaris berdasarkan undang-undang saja, karena hal tersebut telah dicakup dalam kewenangan umum notaris, tapi bisa juga dilakukan, yaitu untuk mewajibkan agar tindakan hukum tertentu harus dibuat dengan akta notaris, contohnya dalam pendirian partai politik wajib dibuat dengan akta notaris.

Dalam kenyataan yang terjadi di masyarakat, sebagian dari masyarakat kurang menyadari pentingnya suatu dokumen sebagai alat bukti sehingga kesepakatan diantara para pihak cukup dilakukan dengan rasa saling kepercayaan dan dibuat secara lisan terutama pada masyarakat yang masih diliputi oleh adat kebiasaan yang kuat, untuk peristiwa-peristiwa yang penting dibuktikan dengan kesaksian dari beberapa orang saksi, biasanya yang menjadi saksi-saksi untuk peristiwa-peristiwa itu ialah tetangga-tetangga, teman-teman sekampung atau pegawai desa. Peristiwa-peristiwa ini dapat berupa peristiwa-peristiwa biasa yang sudah inherent dalam kehidupan masyarakat itu, seperti pemberian nama kepada, anak yang baru lahir, tetapi dapat juga merupakan peristiwa yang mempunyai akibat hukum yang penting, umpamanya dalam transaksi jua beli atau sewa menyewa serta mengenai peristiwa penting lainnya dalam lingkungan keluarga, umpamanya pembagian warisan, pengangkatan anak bagi orang yang tidak mempunyai anak sendiri dengan hak untuk mewaris. (Habib Adjie, 2008, hlm. 83).

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan

akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini, apakah dapat diajukan ke Pengadilan?, yang kemudian menyatakan bahwa hal tersebut tidak dapat dilaksanakan. Berkaitan dengan pertanyaan yang sebelumnya, hal ini menjadi kelemahan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan.

Tanpa kita sadari dikemudian hari dapat saja terjadi hal-hal yang diluar pemikiran manusia. Banyak hal bisa terjadi, oleh sebab itu untuk urusan yang

berkaitan dengan hukum kita harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku pula.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini tidak dapat diajukan ke Pengadilan, kita tidak dapat menuntut pihak terkait hanya menggunakan perjanjian ini. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini hanya digunakan untuk pembuktian saja, dan tidak dapat digunakan sebagai alat untuk eksekusi.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah setiap masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan memberi tahu kepada Camat bahwasanya telah dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa tidak ada keharusan yang mewajibkan masyarakat untuk konfirmasi atau memberitahukan kepada Camat setempat jika telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan.

Camat tidak ada wewenang untuk melarang masyarakat untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan, tetapi Camat pasti akan menyarankan untuk lebih memilih membuat Akta Jual Beli. Sama halnya dengan pihak dari Notaris/PPAT.

Terkadang masyarakat tidak mau melakukan administrasi dengan instansi yang berwenang dikarenakan harus memenuhi persyaratan administrasinya. Namun kembali lagi kepada pihaknya masing-masing.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal, apakah bapak mengetahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat jika dikemudian hari terjadi masalah terhadap jual beli tanah tersebut? yang menyatakan sudah mengetahui.

Namun susah nya pengurusan tanah yang sah menurut hukum untuk dilakukan di hadapan pejabat yang mempunyai wewenang yaitu Notaris atau PPAT sangat memakan waktu sehingga penjual lebih memilih untuk melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan saja.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal, apakah bapak mengetahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat jika dikemudian hari terjadi masalah terhadap jual beli tanah tersebut? yang menyatakan sudah mengetahui.

Menurut pembeli jika telah membayar dan telah mendapatkan sertifikatnya telah selesai pula pelepasan hak atas kepemilikan tanah tersebut. Namun hal itu bukan merupakan pelepasan hak yang sah menurut hukum.

Pada dasarnya masalah pembuktian adalah merupakan bagian terpenting dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan. Dengan demikian, jika terjadi suatu sengketa mengenai apa yang diperjanjikan dalam suatu akta Notaris yang dikehendaki perbuatannya oleh para pihak, maka Notaris tidak terlibat sama sekali dalam pelaksanaan suatu kewajiban (prestasi) atau dalam hal menuntut suatu hak, karena seorang Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut.

Di dalam persidangan, hakim sangat memerlukan adanya alat-alat bukti untuk mencapai suatu penyelesaian (putusan) perkara pasti menurut hukum berdasarkan pembuktian yang diajukan. Melalui pembuktian akan dapat dibuktikan kebenaran menurut hukum serta dapat menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang berperkara secara seimbang.

Khusus dalam perkara perdata telah ditentukan, bahwa tidak semua peristiwa atau kejadian harus dibuktikan melainkan hanya hal-hal yang menjadi perselisihan saja yang harus dibuktikan. Segala peristiwa yang menimbulkan sesuatu hak harus dibuktikan oleh yang menuntut hak tersebut, sedangkan peristiwa yang menghapuskan hak harus dibuktikan oleh pihak yang menyangkal hak tersebut.

Maka dengan sendirinya apabila tidak ada bukti-bukti yang diajukan atau tidak cukup diajukan bukti di persidangan, maka tuntutan hak atau gugatan dari penggugat akan ditolak atau tidak dikabulkan. Berdasarkan urutan alat-alat bukti menurut undang-undang maka alat bukti tulisan merupakan alat yang paling umum dikemukakan dalam persidangan perkara perdata. Alat bukti tulisan yang berupa akta dibedakan antara akta otentik dan akta dibawah tangan. (Suharjono, 1995, hlm. 123)

Di dalam persidangan, bila yang diajukan sebagai bukti hanya berupa akta di bawah tangan mengingat kekuatan pembuktiannya yang terbatas, sehingga masih diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum. Jadi akta dibawah tangan hanya dapat diterima sebagai pembuktian tertulis (Pasal 1871 KUHPerdata) namun menurut pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu.

Di dalam Pasal 1902 KUHPerdata dikemukakan syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu :

- a. Harus ada akta;
- b. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya;
- c. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

Jadi, suatu akta di bawah tangan untuk dapat menjadi bukti yang sempurna dan lengkap dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya. Karena itu dikatakan bahwa akta di bawah tangan itu merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah terdapat perbedaan yang signifikan antara Akta Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa tentu saja memiliki perbedaan. Dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, Akta Jual Beli memiliki dasar hukumnya. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, dikarenakan hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Tanpa adanya pejabat negara yang menyaksikan perbuatan hukum tersebut.

Akta jual beli dapat menjadi pegangan hukum yang pasti dan kuat untuk para pihak yang bertransaksi dibandingkan jika hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja. Pembuatan Akta Jual Beli itu sendiri juga telah mengikuti prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dan dapat dibuktikan keabsahan hukumnya, sekaligus juga menjadi bukti yang sah bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah, jika dikemudian hari terjadi permasalahan terhadap transaksi tersebut, maka akan dapat diproses dengan jalur hukum demi mencari keadilan hukum itu sendiri.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah camat melakukan pemeriksaan dalam keabsahan tanah bahwasanya tanah jual beli dibawah tangan tersebut tidak bersengketa?, yang kemudian menyatakan bahwa terhadap transaksi jual beli camat akan mengeluarkan surat izin yang diperlukan jika telah diperiksa oleh Badan Pertanahan Nasional setempat.

Keterkaitan inilah yang menjadi dasar akan meminimalisir permasalahan-permasalahan tanah sengketa, karena instansi-instansi yang berwenang telah mengeluarkan berkas-berkas mengenai tanah itu dengan mengikuti peraturan hukum yang berlaku dan tidak menyalahgunakan peraturan.

Begitu juga dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan membuat Akta Jual Beli untuk proses transaksi jual beli tanah. Sebelum dilakukannya penandatanganan Akta tersebut, Pejabat telah mempersiapkan dan memastikan terlebih dahulu tentang keabsahan tanah tersebut.

Instansi pemerintah akan bekerja berdasarkan peraturan-peraturan dan prosedur yang telah ditentukan dan akan mengikuti peraturan hukum yang berlaku.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal apakah bapak sebagai penjual tidak mencari tahu bagaimana prosedur jual beli tanah yang sah menurut hukum? yang menyatakan sudah mencari tahu, namun ribet nya pengurusan tanah yang sah menurut hukum untuk dilakukan di hadapan pejabat yang mempunyai wewenang yaitu Notaris atau PPAT sangat memakan waktu sehingga penjual lebih memilih untuk melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan saja.

Sebagaimana telah di sampaikan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan itu tidak sah menurut hukum. Karena perjanjian ini hanya melibatkan pihak penjual dan pembeli saja tanpa dan isi perjanjian nya dibuat oleh penjual dan pembeli. Hal ini dapat menimbulkan masalah dikemudian hari apabila terjadi wanprestasi oleh pihak penjual ataupun pihak pembeli masalah ini tidak dapat di ajukan ke pengadilan.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini tidak dapat diajukan ke Pengadilan, kita tidak dapat menuntut pihak terkait hanya menggunakan perjanjian ini. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan

ini hanya digunakan untuk pembuktian saja, dan tidak dapat digunakan sebagai alat untuk eksekusi.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal apakah bapak sebagai penjual tidak mencari tahu bagaimana prosedur jual beli tanah yang sah menurut hukum? yang menyatakan sudah mencari tahu, namun karena baru pertama kalinya melakukan transaksi jual beli tanah, dan tidak mencari tahu apakah transaksi yang dilakukan sudah benar dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dengan demikian, langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

PPAT memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika PPAT berkantor di Jakarta Timur, ia hanya bisa membuat akta PPAT untuk wilayah Jakarta Timur saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Bekasi, maka PPAT tersebut hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di kota Bekasi saja.

Sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah masih banyak nasabah-nasabah yang melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa masih banyak ditemukan adanya pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah yang hanya dilakukan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan.

Seperti halnya transaksi jual beli untuk perumahan, masih banyak saja yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini untuk proses pembayaran uang muka (Down Payment) kredit perumahan tersebut.

Hal ini sangat dikhawatirkan untuk kedepannya. Lebih baik mengikuti peraturan hukum yang berlaku saja, daripada ada pihak-pihak yang dirugikan nantinya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal apakah masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa masih banyak masyarakat yang membuat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal siapa saja pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan ini?, yang kemudian menyatakan bahwa yang terlibat ialah kedua belah pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal siapa saja pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan ini?, yang kemudian menyatakan bahwa yang terlibat ialah kedua belah pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli.

Pada dasarnya, surat perjanjian sangatlah diperlukan dalam kehidupan masyarakat kita sehari-hari. Seperti kita ketahui dalam kehidupan bersosial sering kali kita berinteraksi dengan orang lain. Dalam berinteraksi tersebut tentu banyak hal yang terjadi. Hubungan timbal balik antar sesama sering membuat kita perlu untuk membuat surat perjanjian.

Surat perjanjian sering kita buat ketika sedang melakukan hubungan timbal balik antara kedua belah pihak. Surat perjanjian dan perjanjian tentunya dua hal yang tidak dapat dipisahkan saat orang membuat perjanjian dia atau mereka akan membuat surat perjanjian. Sedangkan perjanjian sendiri dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seseorang atau dengan orang lainnya membentuk ikatan dengan orang yang lain dengan suatu ikatan di mana kedua belah pihak setuju tanpa paksaan untuk melakukan hal-hal yang telah disepakati bersama.

Di mana terdapat perjanjian khususnya perjanjian akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dalam kehidupan masyarakat dikenal sebagai alat bukti dalam melakukan suatu perjanjian. Masyarakat pada umumnya melakukan suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa rumah, pinjam meminjam uang/utang piutang dan lain sebagainya hanya menggunakan kwitansi dan materai serta tanda tangan para pihak dan tanpa ada perantara pejabat umum.

Masyarakat pada umumnya melakukan suatu perjanjian hanya berdasarkan kepercayaan. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai

umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut.

Apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut Maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik. Seharusnya akta di bawah tangan dalam KUH-perdata pada Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880 sudah jelas bahwa setiap akta di bawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang.

Di mana notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Akta di bawah tangan ini diatur dalam Pasal 1874 - 1984 KUHPerdata. Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain.

Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang

yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu Akta Otentik (Pasal 1875 KUHPerdara). Dalam melakukan hubungan timbal balik sesama manusia dalam urusan keperdataan misalnya: jual beli, utang piutang, tukar menukar, sewa menyewa, dan sebagainya.

Dizaman yang moderen sekarang ini biasanya jual beli, Pembeli meminta tanda bukti pembayaran berupa kwitansi, orang yang membayar utang meminta tanda bukti pembayaran, orang yang menyerahkan suatu barang meminta tanda terima dari si penerima dan orang yang membuat perjanjian dibuatkan perjanjian hitam atas putih dan sebagainya. Oleh karena itu, adanya tanda tangan dalam suatu surat adalah perlu guna keperluan identifikasi yaitu menentukan ciri-ciri dari akta yang satu dengan akta yang lainnya.

Dapat pula bahwa dengan penandatngannya itu seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran dari apa yang ditulis dalam akta tersebut. Sudah jelas bahwa tanda tangan itu adalah membuat suatu tanda yang merupakan spesialisasi sesuatu surat atas nama si pembuat. Sering terjadi seseorang yang membuat tanda tangan berbeda dan kemungkinan dua/lebih orang membuat tanda tangan yang sama, akan tetapi persoalan ini akhirnya diserahkan kepada hakim tanpa perlu kesaksian dari ahli. (Teguh Samudera, 2004, hlm. 83)

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan

Rumbai Pesisir mengenai bagaimanakah peralihan tanah antara penjual dan pembeli yang benar menurut Undang-Undang yang berlaku?, yang kemudian menyatakan bahwa hal yang seharusnya dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli jika ingin melakukan transaksi jual beli tanah adalah dengan datang ke Kantor Notaris/PPAT.

Dan kemudian mengajukan kelengkapan berkas-berkas yang diperlukan untuk selanjutnya akan diproses pembuatan Akta Jual Beli.

Hal ini sangat jelas mengenai keabsahan hukumnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga tidak akan melanjutkan proses jika ditemukan tanah yang akan menjadi objek transaksi ternyata merupakan tanah sengketa. Jika kita hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja, maka kita tidak akan tahu apakah tanah tersebut bersengketa atau tidak. Inilah hal yang paling penting untuk diketahui sebelum melakukan transaksi jual beli tanah.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apa saja kewenangan camat dalam hal pengurusan transaksi pelaksanaan jual beli tanah?, yang kemudian menyatakan bahwa jika di daerah objek tanah dari transaksi jual beli tanah itu terdapat pemekaran wilayah, maka camat memiliki wewenang untuk mengeluarkan surat keterangan wilayah bahwasanya tanah tersebut telah termasuk di dalam wilayah pemekaran.

Camat dengan diketahui oleh lurah setempat dimana letak objek tanah yang dijual tersebut akan mengeluarkan surat yang mana dapat digunakan untuk persyaratan administrasi pengurusan pindah desa di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Tidak hanya itu masih ada juga yang lain yang menjadi wewenang camat dalam pengurusan tanah. Seperti halnya tanah yang masih berstatus SKGR (Surat Keterangan Ganti Rugi), ini diperlukan wewenang camat untuk kemudian diproses menjadi sertipikat.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai penjual telah melaporkan kepada camat setempat?, yang kemudian menyatakan bahwa tidak ada melaporkan tentang pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini kepada camat setempat.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai pembeli telah melaporkan kepada camat setempat?, yang kemudian menyatakan bahwa sesuai dengan arahan dari pihak penjual bahwasanya tidak ada pelaporan kepada camat setempat mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini.

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya baik itu sebagai sarana untuk mencari kehidupan seperti pendukung mata pencarian di berbagai bidang pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, industri, maupun digunakan sebagai perumahan dengan didirikannya tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menjadikan manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya. (Wantjik Saleh, 1977, hlm. 7)

Dengan adanya ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah.

Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih seringkali ditemui kegiatan jual beli tanah yang dilakuka pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan tersebut hanya dibuktikan dengan bukti selebaran kwitansi pembayaran secara lunas sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli.

Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli hanya dengan bukti selebaran kwitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu. Secara normatif artinya sertifikat yang sudah disbeli belum ada bukti peralihan

hak atas tanah yang bersangkutan karena tidak dibuat dihadapan PPAT meskipun tanah sudah diserahkan kepada pihak pembeli. (J. Andy Hartanto, 2014, hlm. 83)

B. Hambatan Di Dalam Penyelesaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah hambatan yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini dapat diselesaikan di Kantor Notaris/PPAT?, yang kemudian menyatakan bahwa hal ini tergantung dari keputusan para pihaknya masing-masing.

Jika para pihak tidak ingin berdamai, maka permasalahan ini nantinya akan masuk ke Pengadilan dan bisa saja dapat diajukan ke kasus pidana dengan tuntutan penipuan.

Namun jika para pihak ada iktikad baik ingin berdamai, maka permasalahan ini dapat kita selesaikan di Kantor Notaris/PPAT.

Hal demikian dikarenakan Kantor Notaris/PPAT akan menerima pihak-pihak yang telah bersepakat dan saling setuju antara kedua belah pihaknya, bukan untuk pengurusan pihak-pihak yang bertikai. Namun jika tetap saja bertikai, maka

perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak dijadikan bukti yang kuat karena hanya dilakukan berdasarkan perjanjian yang dibuat dibawah tangan.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak mengetahui terjadinya perjanjian jual beli tanah di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir?, yang kemudian menyatakan bahwa mengetahuinya dikarenakan adanya masyarakat yang mengurus surat-surat yang diperlukan dan yang harus mengeluarkan nya adalah Camat Rumbai Pesisir ini.

Tentu saja camat akan menanyakan untuk keperluan apa surat dari camat ini. Dan juga untuk kepentingan apa serta siapa subjek hukum yang bersangkutan dengan keperluan tanah tersebut.

Tidak mungkin camat akan mengeluarkan dengan tidak berdasarkan dari identitas yang jelas. Mungkin saja itu adalah penipuan atau lain sebagainya yang berniat untuk mengambil hak orang lain berupa sertipikat tanah milik orang lain. Atau hal-hal yang lainnya yang perlu diperhatikan terlebih dahulu sebelum camat mengeluarkan surat keterangan wilayahnya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru

Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai penjual tidak mengetahui hambatan yang akan terjadi sehingga tetap saja melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa mengetahuinya, namun tidak paham secara keseluruhannya. Selain itu, karena masalah biaya pengurusan yang besar sehingga lebih memilih proses yang cepat dengan hanya melakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan saja.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai pembeli tidak mengetahui hambatan yang akan terjadi sehingga tetap saja melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan?, yang menyatakan bahwa pembeli tidak mengetahui bagaimana proses yang sesuai menurut peraturan perundang-undangan, sehingga pembeli juga tidak mengetahui nantinya akan kesulitan dalam proses balik nama.

Hal ini lah yang akan membuat pembeli merasa dirugikan atas perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan.

Sementara pihak penjual tidak bertanggung jawab lagi untuk proses balik nama nya dikarenakan telah menerima uang dari pembeli atas penjualan tanah tersebut. Dalam hal ini pembeli harus mengerti dengan baik bagaimana proses jual beli tanah yang sesuai peraturan perundang-undangan, agar nantinya tidak merasa

dirugikan dan akan sulit juga untuk digugat ke pengadilan karena perjanjian yang dilakukan hanya lah perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja.

Jual beli menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang jual beli Pasal 1457 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan jual beli tanah yang dijelaskan dalam hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Dalam pelaksanaan jual beli tanah hendaknya menggunakan akta otentik yang telah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang atau Notaris, namun dalam prakteknya masih banyak pelaksanaan jual beli tanah yang dilaksanakan dengan akta di bawah tangan, yaitu akta yang dibuat tidak di depan pejabat yang berwenang atau notaries. Dan hal inilah yang menjadi kontrofersi di berbagai kalangan karena jual beli tanah dengan akta di bawah tangan masih diragukan keabsahannya oleh sebagian besar kalangan masyarakat.

Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik, ketentuan ini sifatnya mengikat dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilakukan dengan akta dibawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap traksasi atas tanah harus dengan Akta yang dibuat oleh dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.(Irawan Soerodjo, 2001, hlm. 148)

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah Akta Jual Beli merupakan solusi untuk menyelesaikan hambatan yang terjadi dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan ini?, yang kemudian menyatakan bahwa hal ini dapat dilakukan dan dapat menjadi solusi jika dikemudian hari terjadi permasalahan.

Hanya saja sebelum menjadikan Akta Jual Beli sebagai solusi, ada baiknya untuk berunding kembali. Karena Akta Jual Beli akan berlaku sesuai hukum dan akan mendapatkan sanksi hukum jika dilakukan tidak dengan persetujuan kedua belah pihak.

Namun untuk mencari keadilan hukum dan kepastian hukum, Akta Jual Beli merupakan hal yang sudah seharusnya dilakukan atau dilaksanakan oleh para pihak yang akan transaksi jual beli tanah.

Dan juga nantinya setelah itu akan dilakukan balik nama ke atas nama pembeli, dengan demikian tidak ada pihak manapun yang akan merasa dirugikan. Jika para pihak bertransaksi dengan hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan, maka pihak pembeli nantinya akan sulit untuk melakukan proses balik nama.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai hal seandainya terjadi masalah dikemudian hari, apa solusi yang diambil oleh masyarakat yang telah melakukan perjanjian dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa hal tersebut kembali lagi ke si penjual dan si pembelinya bagaimana akan menyelesaikan masalahnya. Apakah akan dibuat Akta Jual Beli ataupun dilanjutkan ke persidangan karena tidak ditemukan kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Namun pasti lebih baik untuk diselesaikan dengan membuat Akta Jual Beli. Walaupun memerlukan biaya-biaya yang cukup banyak untuk proses transaksi jual beli tanah tersebut.

Akan tetapi pasti mendapatkan kepastian hukum yang kuat jika dikemudian hari akan terjadi permasalahan yang timbul dari transaksi jual beli tanah tersebut.

Oleh sebab itu, demi kepentingan kedepannya tidak masalah jika harus mengeluarkan biaya-biaya pajak atau biaya Akta Jual Beli nya, daripada nantinya akan lebih sulit untuk pengurusannya balik namanya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual

beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai penjual membuat Akta Jual Beli di Kantor Notaris/PPAT untuk menyelesaikan hambatan dalam perjanjian ini?, yang kemudian menyatakan bahwa iya membuat Akta Jual Beli, karena setelah mengetahui hambatan yang akan terjadi maka sebaiknya memang harus mengikuti peraturan yang berlaku agar tidak ada pihak manapun yang akan dirugikan nantinya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai pembeli membuat Akta Jual Beli di Kantor Notaris/PPAT untuk menyelesaikan hambatan dalam perjanjian ini?, yang menyatakan bahwa iya akan membuatnya, karena tidak akan hambatan lain yang ditemukan jika saja transaksi ini dilakukan dengan melibatkan pejabat yang berwenang, tentu saja untuk hal ini dilakukan oleh Notaris/PPAT dikantornya.

Hal ini akan membantu pihak yang dirugikan jika salah satu pihaknya tidak memenuhi isi perjanjian dan tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian yang telah dibuat bersama.

Misalnya saja seperti pihak pembeli ini yang ternyata menyadari bahwa perjanjian dibawah tangan tidak bisa dijadikan pegangan yang kuat jika perjanjian ini akan menyangkut perkara hukum.

Dan perjanjian dibawah tangan ini juga tidak dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat untuk pembelaan di persidangan. Jika membuat Akta Jual Beli atau Akta perjanjian pengikatan jual beli yang sah di Kantor Notaris/PPAT, mungkin saja jika terjadi permasalahan, Akta-Akta ini dapat dijadikan pegangan hukum yang kuat dan dapat dieksekusi sesuai peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Peraturan jual beli hak atas tanah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun tugas pokok dan kewenangan PPAT telah diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu PPAT memiliki tugas pokok 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 yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dan Pasal 3 ayat (1) dan (2) yaitu, Pasal 3 ayat (1) “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.” Pasal 3 ayat (2) “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.”

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan. (Soedharyo Soimin, 2001, hlm. 87)

Dijelaskan dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dari perumusan pasal tersebut dapat kita tarik kesimpulan, bahwa pihak penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing yang saling bertimbal balik. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang atau obyek yang dijual sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang atau obyek sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kepada penjual.

Namun dalam kaitannya, dengan melakukan perjanjian jual beli saja tidak lantas langsung menyebabkan beralihnya suatu hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli, akan tetapi harus melakukan proses penyerahan (levering) terlebih dahulu. Pada hakekatnya suatu perjanjian jual beli itu dapat dilakukan dalam dua tahap. Yang pertama yaitu, tahap kesepakatan antara kedua

belah pihak mengenai barang atau obyek untuk menyepakati harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (levering) barang atau obyek yang menjadi inti dari perjanjian, dengan bertujuan untuk mengalihkan suatu hak milik dari barang atau obyek tersebut.

Maka dari itu, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah yang membuat masyarakat lebih memilih melakukan pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa hambatan yang terjadi sehingga pihak penjual maupun pihak pembeli hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja adalah dikarenakan adanya pajak-pajak dalam jumlah yang cukup besar yang nantinya akan dibayarkan oleh pihak penjual itu sendiri maupun pihak pembeli.

Selain itu adanya biaya untuk pembuatan Akta Jual Beli itu sendiri yang juga menjadi alasan pihak penjual dan pihak pembeli lebih memilih untuk

melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja daripada harus membuat Akta Jual Beli.

Tidak dipungkiri memang akan memerlukan biaya yang cukup besar yang akan dikeluarkan, namun demi mencari kepastian hukum hal tersebut adalah tindakan yang tepat dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai bisakah camat mengeluarkan surat izin yang diperlukan sementara transaksi jual beli tanah ini hanya dilakukan dalam perjanjian dibawah tangan saja?, yang kemudian menyatakan bahwa bisa mengeluarkan surat izin yang diperlukan, hanya saja untuk proses lainnya seperti balik nama diperlukan Akta Jual Beli dari Notaris/PPAT. Camat selalu menyarankan kepada masyarakat bahwasanya lebih baik membuat Akta Jual Beli daripada hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja.

Namun masih saja banyak ditemukan masyarakat yang hanya melakukan perjanjian dibawah tangan saja. Padahal yang diperjanjikan bukan dalam angka yang kecil. Masyarakat hanya memakai pedoman dari asas kepercayaan. Akan tetapi asas ini tidak dapat digunakan jika dikemudian hari terjadi masalah.

Selain itu bukti yang dimiliki juga tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Nantinya tidak akan bisa dijadikan pembuktian yang kuat, dan juga asas kepercayaan akan kalah dengan bukti-bukti lainnya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 Agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah biaya dan proses yang lama merupakan hambatan bagi bapak sebagai penjual sehingga melakukan pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa iya dikarenakan proses yang lama dan memerlukan biaya yang cukup banyak adalah hal yang menyebabkan terjadinya pengikatan jual beli tanah dibawah tangan. Pihak-pihak menginginkan transaksi yang cepat dan tidak sulit.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah biaya dan proses yang lama merupakan hambatan sehingga bapak sebagai pembeli melakukan pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang menyatakan bahwa biaya dan proses yang lama termasuk yang menjadi salah satu hambatan untuk tidak membuat Akta Jual Beli selain daripada tentang pengetahuan yang belum diketahui sebelumnya ini.

Memang pada dasarnya biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan transaksi jual beli tanah ini tidak sedikit. Pembeli mengetahui bahwa akan mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam pengurusan ini sehingga tidak membuat Akta Jual Beli dan hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja.

Namun setelah mengetahui bagaimana keabsahan hukumnya, bagi pembeli lebih baik untuk membuat Akta Jual Beli. Selain kita tidak dirugikan, hal ini juga akan memiliki kekuatan hukum yang kuat jika terjadi permasalahan pada proses transaksi jual beli yang kita lakukan.

Dan untuk administrasi nya akan lebih jelas pengurusannya. Kita tidak perlu khawatir lagi akan pelepasan hak tersebut, karena jika dengan Akta Jual Beli ini kita dapat melakukan pengurusan balik nama sertipikat nya.

Masalah jual beli memang belum bisa diatasi seluruhnya oleh aparat ataupun pemerintah, salah satunya ialah pendaftaran sertifikat tanah hingga akta jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Keberadaan akta jual beli di bawah tangan memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan yakni sebagai berikut: (Adrian Sutedi, 2014, hlm. 168-169)

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.

2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.

3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan. Saat ini luas tanah nonhutan yang sudah dibuat peta skala besa oleh BPN baru mencapai kurang dari 10 % sementara untuk 35 % kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.

4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) No.3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.

5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.

6. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masingmasing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalahmasalah di lapangan.

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa.

Masalah yang dihadapi pada masa mendatang adalah :

- (1) Masih adanya keengganan untuk membuka informasi karena kurangnya pemahaman aparat pemerintah atas prinsip good governance;
- (2) pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum optimal;
- (3) Rendahnya pemahaman, disiplin, dan konsistensi aparatur BPN dalam pelaksanaan pelayan pendaftaran tanah;
- (4) belum terwujudnya sistem pengawasan yang baik.

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai bagaimanakah cara menyelesaikan transaksi jual beli tanah jika tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah sengketa?, yang kemudian menyatakan bahwa terhadap tanah yang bersengketa tidak dapat dilanjutkan proses transaksi jual beli tanah.

Maka dari itu jika transaksi dilakukan dengan Akta Jual Beli, kita dapat mengetahui apakah tanah yang dijual tersebut merupakan tanah sengketa atau tidak.

Dikarenakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melanjutkan proses jual beli tanah, terlebih dahulu akan melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah tersebut dengan melakukan cheking sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Dari hal tersebut kita dapat mengetahui untuk kejelasan atau keabsahan dari tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

Dibandingkan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan, Akta Jual Beli lebih mengutamakan keabsahan tanah dan tidak ada pihak manapun yang akan dirugikan.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian

pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah camat memberikan saran untuk membuat Akta Jual Beli jika mengetahui bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan perjanjian dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa pasti camat akan menyarankannya. Tidak mungkin camat akan membiarkan masyarakat melakukan perbuatan hukum yang akan merugikan orang lain.

Camat pastinya mengetahui siapa pihak yang akan dirugikan, yakni si pembeli. Karena nantinya setelah pelepasan hak dan si penjual telah menerima uang dari si pembeli, maka pembeli harus segera membalik nama ke sertifikat ke atas nama pembeli itu sendiri.

Namun jika transaksi jual beli dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja, maka si pembeli akan kesulitan dalam melakukan proses administrasi balik nama. Sedangkan si penjual telah mengambil hasil penjualan dari tanah tersebut. Dan tidak akan memikirkan bagaimana nantinya si pembeli akan melakukan balik namanya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai bagaimana bapak sebagai penjual meyakinkan pembeli bahwa tanah yang bapak jual itu bukan merupakan tanah

sengketa?, yang kemudian menyatakan bahwa dengan cara memperlihatkan bukti tanah yaitu sertipikat dari tanah yang dijual tersebut.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai pembeli mengetahui bahwa tanah yang bapak beli itu bukan tanah sengketa?, yang menyatakan bahwa pembeli percaya dengan penjual dan tetap melakukan transaksi jual beli tanah ini meskipun penjual juga tidak ada menjelaskan kepada pembeli bagaimana keadaan tanah tersebut.

Seharusnya jika transaksi ini dilakukan dengan Akta Jual Beli maka pembeli dan penjual tidak perlu kesulitan untuk mencari tahu apakah tanah jual beli ini bersengketa atau tidak.

Karena jika melakukan proses Akta Jual Beli, maka sebelum penandatanganan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Dan nantinya akan dilakukan pengecekan sertipikat tersebut.

Hal ini sangat membantu dalam menegakkan keadilan bagi masing-masing pihak, terutama bagi pihak pembeli yang akan membeli tanah tersebut

Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya kasus sengketa tanah. Selain faktor ketidaktahuan para pelaku di sektor properti akan hukum, sifat-sifat dasar dalam hukum di Indonesia juga ikut memperparah keadaan ini.

Ada sifat-sifat dasar hukum di Indonesia yang merugikan dan pada akhirnya menyebabkan kasus sengketa tanah. Pertama, sistem sertifikasi di Indonesia bersifat formalitas.

Kedua, sistem peradilan yang lama dan mahal. Bahkan tidak jarang biaya yang harus disiapkan untuk proses peradilan lebih mahal daripada nilai objek yang dipersidangkan. Sehingga pihak yang tidak berduit harus merelakan tanahnya dikuasai pihak lain karena tidak mampu membiayai persidangan.(www.rumah.com)

Apabila terjadi sengketa dalam jual beli tanah tersebut, maka perlu dilakukan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sengketa dalam jual beli tanah dapat terjadi karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya. Proses penyelesaian sengketa jual beli tanah di pengadilan dapat diuraikan sebagai berikut: Langkah pertama: menyusun gugatan. Langkah kedua

mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri. Langkah ketiga, pemanggilan Para Pihak, Langkah keempat pemeriksaan perkara: upaya mendamaikan para pihak, pembacaan gugatan yang diajukan penggugat, jawaban tergugat atas gugatan pihak penggugat, jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat (replik), jawaban atas replik yang disebut duplik, pembuktian, pengambilan kesimpulan dari hasil pembuktian. Langkah kelima adalah Putusan Hakim. (Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, hlm. 7)

Sesuai dengan hasil penelitian penulis atas wawancara dengan Notaris pada tanggal 10 Juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbung Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah ada sanksi bagi para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa tidak ada sanksi yang didapat bagi pihak penjual maupun pihak pembeli.

Perbuatan yang dilakukan ini bukan lah merupakan perbuatan hukum yang salah. Tidak ada aturan yang melarang subjek hukum untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan untuk transaksi jual beli tanah.

Hanya saja jika perbuatan ini dikemudian hari akan terjadi permasalahan, maka tidak dapat dijadikan pegangan yang kuat untuk dieksekusi.

Perjanjian yang dibuat dibawah tangan ini termasuk ke dalam urutan alat pembuktian yang paling lemah. Oleh karena itu akta notaris lah yang menjadi pembuktian yang paling kuat.

Kalaupun tetap ingin membuat pengikatan, lebih disarankan untuk membuat pengikatan jual beli dengan akta notaris berikut disertai dengan akta kuasa untuk menjual dan tetap membayar pajak penjual 2,5% dari harga transaksinya.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Camat Rumbai Pesisir pada tanggal 13 juli 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa masih banyak ditemukan pihak-pihak yang hanya melakukan perjanjian dibawah tangan saja.

Dengan demikian masih banyak masyarakat yang tidak memperdulikan akibat hukum yang akan timbul nantinya. Memang benar, proses sangat cepat dan tidak sulit ini menjadi alasan para pihak lebih memilih melakukan perjanjian dibawah tangan saja dibandingkan denga membuat Akta Jual Beli.

Yang mana Akta Jual Beli juga akan memakan biaya yang cukup banyak. Lebih lagi jia tanah yang menjadi objek tersebut memiliki ukuran tanah yang luas.

Hal ini akan berpengaruh dengan tingginya pajak-pajak dan biaya dari Akta Jual Beli tersebut. Namun kepastian hukum adalah yang utama dari yang lainnya, agar transaksi jual beli tanah dapat berjalan dengan lancar.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada penjual tanah pada tanggal 2 agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai penjual mengetahui resiko yang terjadi apabila jual beli tanah hanya dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa tidak mengetahuinya secara pasti. Hanya saja akan bersedia memberikan bantuan jika pihak pembeli memerlukannya. Baik itu berupa data-data untuk keperluan administrasi sertipikat tersebut.

Hal yang juga penulis sampaikan kepada Pembeli pada tanggal 5 Agustus 2020 tentang hambatan di dalam penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir mengenai apakah bapak sebagai pembeli mengetahui resiko yang terjadi apabila jual beli tanah hanya dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan?, yang kemudian menyatakan bahwa mengetahui adanya administrasi untuk balik nama sertipikat, namun tidak memikirkan resiko kedepannya yang akan terjadi. Hal ini juga dikarenakan sertipikat telah dipegang oleh pihak pembeli dan menganggap telah memiliki sepenuhnya atas sertipikat tersebut.

Menurut hukum, surat sebagai alat bukti yang sempurna adalah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara), misalnya akta yang dibuat oleh notaris.

Akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna. Kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak “lawan”. (konsultanhukum.web.id)

Hal ini bisa dilihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna”

Namun menurut hemat penulis dari sekian banyaknya kasus mengenai hal ini dan dapat kita lihat dari kebiasaan manusia pada umumnya, sangat jarang yang mau mengakui kalau perjanjian ini telah tersangkut. Perlindungan diri sendiri lebih dipentingkan daripada menegakkan keadilan hukum.

Jual beli tanah yang hanya dilakukan dibawah tangan, dapat menimbulkan resiko pada pihak pembeli. Yang mana jika suatu saat nanti pembeli akan melakukan proses balik nama sertipikat, tentu saja administrasinya memerlukan

data-data atau identitas dari si pemilik hak yakni penjual. Karena sertifikat yang dibeli tadi belum dilakukan proses balik nama.

Permasalahannya adalah jika pihak penjual tidak ditemukan lagi keberadaannya maka pihak pembeli akan kesulitan dalam mengurus proses balik namanya. Belum lagi jika tanah tersebut bersengketa. Walaupun perjanjian jual beli tanah ini dibeli atas dasar kepercayaan dan telah saling sepakat, namun hukum tetap harus mengikuti peraturan hukumnya.

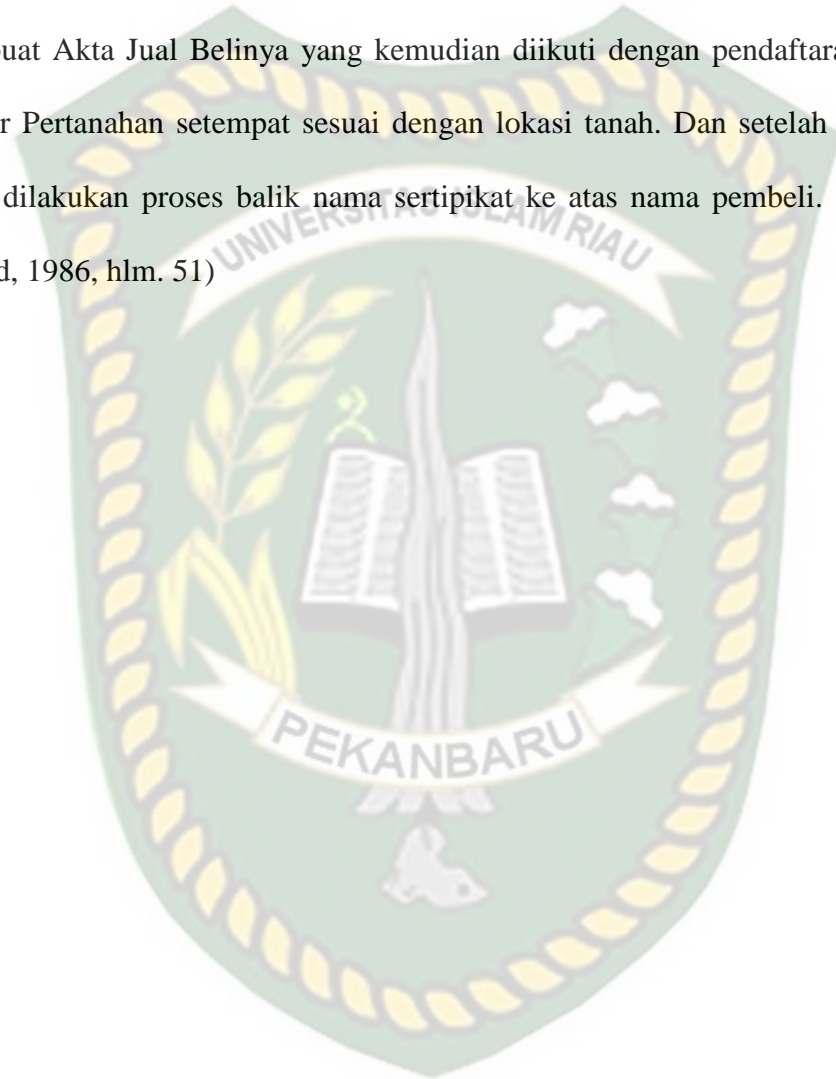
Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:

a) Teori kehendak (Wils Theory), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;

b) Teori pernyataan (Utlings Theory), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;

c) Teori kepercayaan (Vertrouwens Theory), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Dan setelah itu barulah dapat dilakukan proses balik nama sertipikat ke atas nama pembeli. (Harun Al-Rashid, 1986, hlm. 51)



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penjelasan yang telah penulis paparkan, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan jual beli tanah yang berobjek di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir tidak mengikuti transaksi jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena telah melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan saja. Dilihat dari surat perjanjian nya juga tidak ada legalisasi dari Notaris.
2. Hambatan yang akan ditimbulkan dari kejadian yang penulis teliti ini adalah adanya kerugian yang akan didapatkan oleh pihak pembeli ketika akan melakukan administrasi balik nama sertipikat. Dan tidak ada kepastian hukum yang kuat dari perjanjian jual beli tanah dibawah tangan ini.

B.Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya ketika ingin melakukan transaksi jual beli atas tanah, langsung saat itu juga ke hadapan PPAT. Karena tidak ada yang dapat memastikan kejadian yang akan terjadi di kemudian hari yang berpotensi menimbulkan adanya masalah baru. Kemudian agar terhindar dari sengketa sebaiknya jangan melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT, apalagi hanya bukti berupa kwitansi dan surat pernyataan perjanjian jual beli dibawah tangan saja karena dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Jual beli atas tanah secara bawah tangan itu mengakibatkan pembeli hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis.
2. Pemerintah sebaiknya mengadakan penyuluhan kepada masyarakat mengenai jual beli atas tanah yang telah disyaratkan oleh undang-undang yaitu dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli serta memberitahukan kepada masyarakat untuk melakukan proses balik nama sertipikat sehingga mereka mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya, dikarenakan pada saat ini masih banyak ditemukan jual beli tanah secara bawah tangan yang dianggap lebih mudah proses jual beli tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Adrian Sutedi, (2014), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

A.P. Parlindungan, (Tanpa Tahun), *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni.

Boedi Harsono, (1994), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (1995), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. Balai Pustaka.

Djamali, R. A. (1993), *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Grafindo.

Effendi Perangin, (1987), *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, (2013), *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty.

Habib Adjie, (2008), *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama.

Hadikusuma, H, (1993), *Hukum Waris Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harun Al-Rashid, (1986), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Hilman Hadikusuma, (1990), *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Irawan Soerodjo, (2001), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- J. Andy Hartanto, (2014), *Hukum Pertanahan*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- J. Satrio, (1999), *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Mahmuji, S., S., (1990), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.
- Muhammad Abdulkadir, (1990), *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Abdulkadir, (2010), *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni.
- Nasution AZ, (1995), *Konsumen dan Hukum*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Niniek Suparni, (1991), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Perangin, E., (2013), *Hukum Waris*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, W., (2003), *Hukum Warisan Di Indonesia*, Bandung: Sumur Bandung.
- R. Soerojo Wongsowidjojo, (t.thn.), Inventarisasi Masalah Hukum Waris dalam Praktik. *Simposium Hukum Waris Nasional*.
- R. Subekti, (1979), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermassa.

R. Subekti, (1982), *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni.

Satrio, J., (1992), *Hukum Waris*, Bandung: Alumni.

Setiawan, R. (1999), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Putra Abardin.

Soedharyo Soimin, (2001), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta:
Sinar Grafika.

Soekanto, S., (2002), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press.

Soepomo, (1996), *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Jakarta: Penerbitan Universitas.

Suharjono, (1995), *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Jakarta: Varia
Peradilan.

Suparman, E., (2005), *Hukum Waris Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama.

Teguh Samudera, (2004), *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*,
Bandung: PT. Alumni.

Wantjik Saleh, (1977), *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Yahya Harahap, (1996), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan

Akta Tanah (PPAT)

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

C. Internet

Erzaputri.blogspot.com

www.rumah.com

Konsultanhukum.web.id

D. Jurnal

Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, Makalah Seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”. Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

