

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA
MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS DI
KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN)**



SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

I PUTU BUDI SEPTIAWAN

NIM. 502012392

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

2016

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN
MUSI BANYUASIN)**



Nama : I Putu Budi Septiawan
Nim : 502012392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing,

Hj. Fatimah Zuhro, SH.,C.N,MH

Palembang, April 2016

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., M.Hum

Anggota : 1. Luil Maknun, SH., MH

2. Hj. Siti Mardiyati, SH., MH

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Dr. Hj. SRI SUATMIATI, SH, M.Hum
NBM/NIDN 791348/0006046009

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Strata I bagi:

NAMA : I PUTU BUDI SEPTIAWAN
NIM : 502012392
PRODI : ILMU HUKUM
JUDUL : KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN
KABUPATEN MUSI BANYUASIN)

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis
berhak memakia gelar:

SARJANA HUKUM

Diketahui

Dosen Pembimbing



Hj. Fatimah Zuhro, SH.,C.N,MH

Dekan



Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH.,M.Hum

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

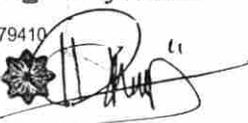
Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : I Putu Budi Septiawan
Tempat dan Tanggal Lahir : Muba, 01 September 1994
NIM : 502012392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa Karya Ilmiah Skripsi saya yang berjudul :

KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN) adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Dengan demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, Maret 2016


METERAI
TEMPEL
F944EADF898179410
6000
ENAM RIBU RUPIAH
Menyatakan

I Putu Budi Septiawan

Motto

❖ Dan kepunyaan Allah-lah timur dan barat, maka kemanapun kamu menghadap disitulah wajah Allah. Sesungguhnya Allah maha luas (rahmat-Nya) lagi maha mengetahui”.

(QS. Al-Baqarah: 115)

❖ Sebab yang membuat orang di kenal, adalah perbuatannya, pikirannya, ucapan-ucapannya; hal itulah yang menarik perhatian orang, untuk mengetahui kepribadian seseorang; oleh karena itu hendaknya yang baik selalu dibiasakan dalam laksana, perkataan dan pikiran.

(Sarasamuccaya, 77)

Kupersembahkan Kepada:

- ❖ Ayahanda dan Ibunda yang tercinta
- ❖ Saudaraku yang tersayang
- ❖ Sahabat-sahabatku
- ❖ Teman-teman Posko 201
- ❖ Agamaku dan Almamater yang kubanggakan

ABSTRAK

KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN)

I Putu Budi Septiawan

Dalam melakukan peralihan atau pemindahan hak atas tanah biasanya dilakukan dengan jual beli. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menerangkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah harusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta jual beli tanah sebagai dasar dalam melakukan pendaftaran tanah atau balik nama.

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji hukum tentang Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis yang diambil data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa yang menjadi faktor penyebab terjadinya jual beli hak atas tanah tanpa melalui PPAT yaitu, Proses peralihan hak atas tanah dalam ketetapan Perundang-Undangan dianggap warga terlalu rumit dan mahal, Kurangnya pemahaman warga di Kecamatan Lalan mengenai hukum dan Peraturan Perundangan-Undangan Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Warga di Kecamatan Lalan pada umumnya lebih banyak menggunakan asas kepercayaan dalam melakukan jual beli hak atas tanah. Namun Jual beli hak atas tanah tanpa melalui PPAT di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin memiliki kekuatan hukum dan tetap sah di mata hukum karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara).

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Jual Beli Hak Atas Tanah, PPAT.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Om Swastiastu Om

Puji syukur atas rahmat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin).**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang Dr. Abid Djazuli, SE.MM atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH.,M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil Dekan III dan Wakil Dekan IV.

Terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Hj. Fatimah Zuhro, SH.,C.N,MH selaku dosen pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh nara sumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada semua

sahabat dan rekan-rekan seperjuangan almamater atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada Ayahanda dan Ibunda : I KETUT RAI ASTAWA dan NI KETUT WARTINI, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada adikku tercinta I Kadek Aditia Putra Budiawan yang telah memberikan bantuan materil dan moril ningga selesainya skripsi ini.

Dalam kesempatan ini ucapan terima kasih juga ditujukan kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Robiyatul Maulana dan Andrean Setiawan sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga kepada sahabatku yang lainnya, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Tuhan YME membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini Jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaanya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Om Santih Santih Santih Om

Palembang, Maret 2016

Hormat kami,

Peneliti,

I Putu Budi Septiawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	10
D. Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tentang Perjanjian	19
B. Tentang Hak Atas Tanah.....	32
C. Tentang Jual Beli.....	39
D. Tentang Pendaftaran Tanah.....	42
E. Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	47

BAB III PEMBAHASAN.....	
A. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin	
B. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin	63
BAB IV PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah. Tanah mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pula yang dijadikan sebagai tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai

tempat tinggal maupun tempat usaha. Semakin meningkat jumlah penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas.¹⁾

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi, tidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya.

Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan atau pemindahan hak. Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar

¹⁾ Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 9

menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan (inbreng).

Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.²⁾

Kemudian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1457 disebutkan bahwa: "jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya."

Pada tanggal 24 September 1960 diterbitkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah "dualisme" hukum tentang Pertanahan dan terciptalah suatu kesatuan hukum (Unifikasi) dibidang Hukum Agraria di Negara kita.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang

²⁾ Harun Al-Rashid. 1986. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 51

oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan tersebut merupakan keseharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.³⁾

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan

³⁾ Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm 471

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat

(1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁴⁾

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas 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.”⁵⁾

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya dimana dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Pembuat Akta Tanah bukan saja diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi dapat dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat

⁴⁾Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, hlm 538

⁵⁾*Ibid.*, Halaman. 677.

secara keseluruhan. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT.

Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Baru pertama kali sejak diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997).

Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya PP No.37/1998 ini telah banyak sekali kekacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan Akta PPAT, karena pelaksanaan tugas dari PPAT tidak tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No.18 Tahun 1961. PMA No.10 Tahun 1961 yang terdiri atas 10 Pasal hanya mengatur tentang daerah kerja PPAT, tentang kewenangan

membuat akta tanah dalam daerah kerjanya dan keharusan meminta izin jika melakukan pembuatan akta tanah di lain daerah kerjanya dan berkantor di daerah kerjanya, kemudian siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT. Setelah dikeluarkannya PP No.37/1998, tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci meskipun dikalangan akademisi masih mempertanyakan keabsahan atau keotentikan dari akta yang dibuat PPAT.

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. "Segala Warga Negara bersama kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya" Ungkapan kalimat tersebut mengandung pengertian bahwa semua Warga Negara Indonesia mempunyai kedudukan yang sama di muka hukum, dan berkewajiban tunduk pada hukum yang berlaku.

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang

berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Dengan demikian, sudah saatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kembali melakukan kewenangannya sebagaimana pengertian membuat akta tersebut di atas. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) ataupun pihak lainnya agar segera menghentikan kegiatannya melakukan pencetakan formulir akta-akta PPAT yang hanya meraih dan mengeruk keuntungan dari kegiatan menjual formulir-formulir akta PPAT, yang telah dilakukannya sejak keberadaan PPAT Tahun 1961.⁶⁾

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu 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.

Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

⁶⁾Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaries dan PPAT*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm 281

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya, dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan kepastian hukum dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui akta pejabat pembuat akta tanah khususnya yang sering terjadi di daerah kecamatan Lalan kabupaten Musi Banyuasin. Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul **“Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin)”**

B. Permasalahan

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin?

2. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan

Agar permasalahan dalam skripsi ini tidak terlalu meluas dan lebih terarah, maka penulis membatasi permasalahan dan pembahasannya hanya mengenai masalah Kekuatan Hukum jual beli hak atas tanah yang di lakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk mengetahui Faktor-faktor penyebab jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan tentang:

1. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.
2. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.

D. Kerangka Konseptual

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan

definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari perundang-undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk untuk mempersempit cakupan makna variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sesuai dengan judul penelitian yaitu : "*Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin*". Maka definisi operasional/kerangka konseptual yang perlu dijelaskan yaitu :

1. Jual Beli

Jual beli merupakan sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Dalam pasal 1457 Undang-undang KUHPerdara menerangkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

2. Hak Atas Tanah

Menurut sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan hak tersebut, Negara Republik Indonesia diberi wewenang untuk: ⁷⁾

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

⁷⁾ A.P. Parlindungan. 1990. Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA. Bandung: Mandar Maju, hlm 12

- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jelas ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT adalah sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan (KBPN) dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri Hukum dan HAM dan dibawah pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada dibawah kementerian tersebut yakni Pengadilan negeri. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten / kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

4. Akta

Akta terbagi atas 2 (dua) macam yaitu Akta Otentik dan Akta Bawah Tangan.⁸⁾ Yang dimaksud Akta Otentik, sesuai pasal 1868 KUHPerdara “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”, dan pasal 1870 KUHPerdara adalah "Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Menurut R.Subekti: "Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna."⁹⁾

Sedangkan Akta Bawah Tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut.

⁸⁾ Herlien Budiono. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Adyta Bakti, hlm 7

⁹⁾ R Subekti. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 27

5. Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikeral dengan istilah balik nama. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.

6. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta dalam arti terluas adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta juga diartikan sebagai "suatu tulisan" yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu. Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

E. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Dan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan materi skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian sosiologis empiris dan didukung dengan data sekunder. Penelitian sosiologis empiris yaitu penelitian yang berdasarkan kepada penelitian lapangan dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah dan data sekunder berupa buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer merupakan data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan termasuk keterangan dari responden yang berhubungan dengan objek penelitian dan praktik yang dapat dilihat serta berhubungan dengan objek penelitian. Adapun yang termasuk dalam data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara terhadap Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa serta Masyarakat Desa Sri Karang Rejo Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang secara tidak langsung yang memberikan bahan kajian penelitian dan bahan hukum yang berupa dokumen, arsip, peraturan perundang-undangan, dan berbagai literatur lainnya. Data skunder diperoleh dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang bersifat mengikat dan mendasari dari bahan hukum lainnya, yang terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- e) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang sudah diperbaharui melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari:

- a) Skripsi
- b) Buku (*text book*)

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah semua bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b) Surat Kabar

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya lapangan atau wawancara dan studi kasus kepustakaan.

a) Penelitian Lapangan (Wawancara)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung kepada objek yang diteliti sehingga memperoleh data primer diperoleh melalui penelitian dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti didalam penelitian ini.

1) Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Desa Sri Karang Rejo Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.

2) Narasumber

Dalam hal ini narasumber diperoleh dari hasil wawancara terhadap Kepala Desa, Badan Permusyawaratan Desa dan Masyarakat setempat.

b) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu cara untuk memperoleh data dengan mempelajari data dan menganalisa atas keseluruhan isi pustaka dengan mengaitkan pada permasalahan yang ada. Adapun pustaka yang menjadi acuan adalah buku-buku,

surat kabar, kamus, peraturan perundang-undang, maupun dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari kegiatan penelitian ini selanjutnya dianalisis secara tepat untuk memecahkan suatu masalah hukum yang telah diteliti. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis yang kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Data dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif empirik, dimana analisis sudah dilakukan bersama dengan proses pengumpulan data selanjutnya terus sampai dengan waktu penulisan laporan dengan menjabarkan data-data yang diperoleh berdasarkan norma hukum atau kaidah hukum serta doktrin hukum yang akan dikaitkan dengan permasalahan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian.

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi: "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Maksudnya yaitu suatu peristiwa dimana satu orang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain dan dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Oleh karena itu perjanjian menyebabkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengundang janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan.

Di dalam buku Hukum Perjanjian karangan Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam

bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁰⁾

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dari berbagai pengertian perjanjian yang telah diuraikan sebelumnya, dapat ditinjau bahwa suatu perjanjian terdiri dari beberapa unsur, yaitu: kata sepakat dari dua pihak atau lebih, kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak, keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum, akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik, dan dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Memahami unsur-unsur perjanjian sangat penting agar kita dapat mengetahui dengan pasti apakah yang kita hadapi termasuk perjanjian atau bukan. Berikut ini penjelasan dari tiap unsur perjanjian tersebut:¹¹⁾

a. Kata Sepakat Dari Dua Pihak Atau Lebih

Dalam hal ini kata sepakat dapat dimaknai sebagai pernyataan kehendak. Suatu perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu. Inilah yang menjadi perbedaan pokok antara perjanjian dengan perbuatan hukum sepihak. Pada perbuatan hukum sepihak pernyataan kehendak hanya berasal dari satu pihak. Sehingga perbuatan hukum sepihak, seperti membuat surat wasiat dan mengakui anak luar kawin tidak termasuk ke dalam perjanjian.

¹⁰⁾Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia, hlm 1

¹¹⁾ Herlien Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya, hlm 5

b. Kata Sepakat Yang Tercapai Harus Bergantung Kepada Para Pihak

Kehendak dari para pihak saja tidak cukup untuk melahirkan suatu perjanjian. Kehendak tersebut harus dinyatakan. Sehingga setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan terdapat kesepakatan di antara para pihak, terbentuklah suatu perjanjian di antara mereka.

c. Keinginan Atau Tujuan Para Pihak Untuk Timbulnya Akibat Hukum

Suatu janji atau pernyataan kehendak tidak selamanya menimbulkan akibat hukum. Terkadang suatu pernyataan kehendak hanya menimbulkan kewajiban sosial atau kesusilaan. Misalnya janji di antara beberapa orang untuk menonton bioskop. Apabila salah satu di antara mereka tidak dapat menepati janjinya untuk hadir di bioskop, maka ia tidak dapat digugat di hadapan pengadilan.

d. Akibat Hukum Untuk Kepentingan Pihak Yang Satu Dan Atas Beban Yang Lain Atau Timbal Balik

Akibat hukum yang terjadi adalah untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban terhadap pihak yang lainnya atau bersifat timbal balik. Yang perlu diperhatikan adalah akibat hukum dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dan tidak boleh merugikan pihak ketiga (Pasal 1340 KUH Perdata).

e. Dibuat Dengan Mengindahkan Ketentuan Perundang-Undangan

Pada umumnya para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian. Namun dalam beberapa perjanjian tertentu undang-undang telah menentukan bentuk yang harus dipenuhi. Misalnya untuk pendirian perseroan terbatas harus dibuat dengan akta notaris.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian diatur dalam KUHPerdara, yang sedikitnya terdapat 5 asas yang perlu mendapat perhatian dalam membuat perjanjian:¹²⁾ asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*).

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Kata "semua perjanjian" berarti perjanjian apapun, diantara siapapun. Tapi kebebasan itu tetap ada batasnya, yaitu selama kebebasan itu tetap berada di dalam batas-batas persyaratannya, serta tidak melanggar hukum (undang-undang), kesusilaan (pornografi, pornoaksi) dan ketertiban umum (misalnya perjanjian jual beli Narkotika).

2. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya salah satu pihak ingkar janji (*wanprestasi*), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai

¹²⁾ Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana, hlm

perjanjian bahkan hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum – secara pasti memiliki perlindungan hukum.

3. Asas Konsensualisme (consensualism)

Asas konsensualisme berarti kesepakatan (consensus), yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu. Pengecualian terhadap prinsip ini adalah dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian, misalkan syarat harus tertulis – contoh, jual beli tanah merupakan kesepakatan yang harus dibuat secara tertulis dengan akta otentik Notaris.

4. Asas Itikad Baik (good faith/tegoeder trouw)

Itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya.

5. Asas Kepribadian (personality)

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang

lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

4. Macam-Macam Perjanjian

Berikut di uraikan tentang beberapa macam-macam perjanjian, diantaranya yaitu:¹³⁾

a. Perjanjian Jual-beli

Pengaturan tentang Jual beli sebagai perjanjian terdapat pada Bab V, pada Pasal 1457 KUHPerdara diartikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Subekti, yang dimaksud dengan Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

b. Perjanjian Tukar Menukar

Pasal 1541 KUHPerdara menyatakan bahwa tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertibal balik, sebagai gantinya barang lain.

Sebagaimana dengan perjanjian jual beli, perjanjian ini juga bersifat konsensual dan sudah mengikat pada saat tercapainya kata sepakat di antara para pihak. Dan juga bersifat "obligatoir", dalam arti ia belum memindahkan hak milik,

¹³⁾ *Ibid.*, halaman. 25.

tetapi baru sebatas memberikan hak dan kewajiban. Pada saat terjadinya levering lah baru secara yuridis, hanı milik berpindah.

Objek tukar menukar, dalam KUHPerdato adalah semua yang dapat diperjual belikan, maka dapat menjadi objek tukar menukar. Terhadap hal ini juga dalam KUH Perdata menyatakan bahwa semua pengaturan tentang jual beli juga berlaku untuk perjanjian tukar menukar.

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1545 KUHPerdato mengatur tentang resiko yang berbunyi: "Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar".

c. Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu."

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, sewa menyewa adalah perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

Penyerahan barang untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa diberikan oleh yang menyewakan, dengan mana kewajiban penyewa adalah untuk membayar harga. Penyerahan barang hanyalah untuk dipakai dan dinikmati.

d. Perjanjian Pinjam Pakai Habis

Dalam Ketentuan Umum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 mengatur tentang pinjam pakai habis yang berbunyi: “pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”

Perjanjian pinjam meminjam mensyaratkan bahwa pihak yang meminjamkan barang tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sedangkan si peminjam adalah berkewajiban untuk mengembalikannya dalam bentuk dan jumlah serta mutu yang sama.

e. Perjanjian Pinjam-Pakai

Perjanjian pinjam pakai adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakai atau setelah lewat waktu tertentu akan mengembalikannya. Pengaturan umum bisa kita dapatkan pada Pasal 1740 KUH Perdata.

Perjanjian pinjam pakai mensyaratkan pihak yang meminjam pakai untuk mengembalikan barangnya dan memperlakukan barangnya sebagaimana bapak rumah yang baik dan terhadap objeknya ditentukan adalah setiap barang yang dapat dipakai oleh orang dan mempunyai sifat tidak musnah karena pemakaian.

f. Perjanjian Hibah

Perjanjian Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah (pemberi hibah) pada masa hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut. Pengaturan atas hibah didapat pada Pasal 1666 sampai dengan 1693 KUHPerdara.

Menelaah dari pengertian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa perjanjian adalah bersifat sepihak, dikarenakan dalam perjanjian ini pihak penerima hibah tidak perlu memberikan kontraprestasi sebagai imbalan kepada pihak penghibah.

Hibah sebagaimana perjanjian lainnya adalah bersifat obligatoir, penyerahan hak milik baru akan terjadi jika telah terlaksananya "levering", yang dimana untuk barang tetap dilakukan melalui akta notaris sedangkan untuk barang bergerak tidak diperlukan formalitas ini, namun demi kepentingan para pihak sangat dianjurkan melalui akta notaris, terutama jika bendanya bernilai tinggi.

Penting juga untuk memperhatikan bahwa dalam pelaksanaannya perjanjian hibah tetap harus memperhatikan ketentuan serta tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

5. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 KHUPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: ¹⁴⁾

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- mengenai suatu hal tertentu;
- sesuatu sebab yang halal;

Dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

a. Sepakat Mereka Yang Mengikat Dirinya

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, misalnya penjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap

¹⁴⁾ Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, hlm 175

menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUHPer, disebut sebagai orang-orang yang tidak

cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh bebas berbuah dengan harta kekayaannya.

Menurut KUHPerdara, seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya (pasal 108 KUHPerdara). Perbedaannya dengan seorang anak yang belum dewasa yang harus diwakili oleh orang tua/wali, adalah dengan diwakili, seorang anak tidak membuat perjanjian itu sendiri tetapi yang tampil ke depan adalah wakilnya.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri, tidak boleh mengenai sesuatu yang terlarang. Misalnya, dalam perjanjian jual beli dinyatakan bahwa si penjual hanya bersedia menjual pisanya, kalau si pembeli membunuh orang, maka isi perjanjian itu menjadi sesuatu yang terlarang. Berbeda halnya jika seseorang membeli pisau ditoko dengan maksud untuk membunuh orang dengan pisau tadi, jual beli pisau tersebut mempunyai suatu sebab atau causa yang halal, seperti jual beli barang-barang lain.

Apabila syarat objektif tidak dipenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu null and void.

Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu

dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.

Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, nasib sesuatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak yang mentaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan voidable. Ia selalu diancam dengan bahaya pembatalan (canceling).

Yang dapat meminta pembatalan dalam hal seorang anak belum dewasa adalah anak itu sendiri apabila ia sudah dewasa atau orang tua/walinya. Dalam hal seorang yang berada di bawah pengampuan, pengampunya. Dalam hal seorang yang telah memberikan sepakat atau perizinannya secara tidak bebas, orang itu sendiri. Bahaya pembatalan itu berlaku selama 5 tahun menurut pasal 1454 KUHPerdota.

Bahaya pembatalan yang mengancam itu dapat dihilangkan dengan penguatan (affirmation) oleh orang tua, wali atau pengampu tersebut. Penguatan yang demikian itu, dapat terjadi secara tegas, misalnya orang tua, wali atau pengampu itu menyatakan dengan tegas mengakui atau akan mentaati perjanjian yang telah diadakan oleh anak yang belum dewasa ataupun dapat terjadi secara diam-diam, misalnya orang tua, wali atau pengampu itu membayar atau memenuhi perjanjian yang telah diadakan oleh anak itu. Ataupun orang yang dalam suatu perjanjian telah memberikan sepakatnya secara tidak bebas, dapat pula menguatkan perjanjian yang dibuatnya, baik secara tegas maupun secara diam-diam.

B. Tentang Hak Atas Tanah

1. Jenis Hak Atas Tanah

Untuk mengetahui hak atas tanah maka kiranya terlebih dahulu diketahui persoalan yang menyangkut pengertian hak atas tanah.¹⁵⁾

Pengertian hak atas tanah dapat dipisahkan dalam dua pengertian yaitu disatu pihak pengertian tentang hak dan dipihak lain pengertian atas tanah itu sendiri. Adapun pengertian hak berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti bermacam-macam antara lain: benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu, kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan, undang-undang dan sebagainya, kewenangan.¹⁶⁾

Dari pengertian-pengertian tersebut diatas maka diambil kesimpulan bahwa pengertian hak atas tanah adalah wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara atau Bangsa atau kepentingan umum.

Hukum Agraria yang berlaku sekarang adalah Undang-Undang Pokok Agraria atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dalam pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria ini diatur bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh Negara. Dikuasai dalam hal ini bukan berarti dimiliki oleh karenanya Negara berwenang untuk:¹⁷⁾

¹⁵⁾ Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 21

¹⁶⁾ Poerwandaminta WJS. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN Balai Pustaka, hlm 339

¹⁷⁾ Ramli Zein. 2004. *Hak pengelolaan dalam sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm 25

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi.
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi.

Hak menguasai dari Negara ini adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat/masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Dalam pasal 4 diatur bahwa atas dasar menguasai dari Negara akan menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum.

Dari hal-hal di atas jelas bahwa hak-hak yang dipunyai oleh perseorangan atas tanah tetap diakui dalam hukum agraria sekarang sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Hal ini jelas diatur dalam pasal 6 yaitu berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Menurut ketentuan dalam pasal 16 UUPA No. 5 Tahun 1960 dikenal beberapa macam hak atas tanah yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya. Kemudian yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53 yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Berikut dijelaskan secara terperinci tentang hak-hak tersebut satu persatu.

a. Hak Milik

Hak milik sebagai mana telah diatur dalam pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan

mengingat fungsi sosial sebagaimana ketentuan pasal 6 UUPA tersebut. kata-kata terkuat dan terpenuh itu tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak yang tidak terbatas sebagaimana pengertian hukum barat dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan diatasi oleh pengertian dan isi fungsi sosial hak atas tanah.¹⁸⁾

Dengan demikian bahwa hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan dan memperoleh kemanfaatan lain sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, adapun batas waktunya hak milik atas tanah tidak terbatas tergantung dari pemilik tanah tersebut.

b. Hak Guna Usaha

Sebagaimana ditetapkan dalam pasal 28 ayat (1) UUPA yang mengatakan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu yang tertentu guna perusahaan pertanian, peternakan dan perikanan, adapun terjadinya hak guna usaha dikarenakan penetapan dari pemerintahan.¹⁹⁾

Menurut pasal 34 UUPA hak guna usaha sebagaimana tersebut dapat juga hapus dikarenakan beberapa hal antara lain jangka waktunya berakhir, dihentikannya hak guna usahanya sebelum jangka waktu berakhir karena alasan sesuatu syarat yang telah ditentukan tidak dipenuhi, oleh pemegang haknya dilepaskan sebelum jangka waktu yang ditentukan berakhir, dikarenakan dicabut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan untuk kepentingan umum, diterlantarkan yaitu hak guna usaha tersebut tidak dimanfaatkan atau dikelola, diakibatkan

¹⁸⁾ R. Roestandi. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: NV Masa Baru, hlm 48

¹⁹⁾ *Ibid.*, halaman. 51.

tanahnya musnah misalnya karena bencana alam yang mengakibatkan musnahnya tanah tersebut, dikarenakan telah ditentukan oleh ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA yang pada intinya dalam undang-undang tersebut mengatakan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yaitu bukan Warga Negara Indonesia, bukan badan hukum Indonesia dan tidak berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa hak guna bangunan mempunyai pengertian yaitu adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun.²⁰⁾

Penggunaan waktu diberikan dalam pelaksanaan hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan 20 tahun dan paling lama waktu tersebut selama 30 tahun. Di samping itu juga apabila waktu tersebut ingin dilakukan perpanjangan dengan ketentuan apabila atas permintaan pemegang haknya dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya yang telah dilakukan pembangunan selama ini maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama selama 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut dari hasil tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi

²⁰⁾ *Ibid.*, halaman. 53.

wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Hak pakai dapat diberikan oleh pemerintahan dengan penetapan dan juga oleh pemilik tanah baik itu perseorangan maupun badan hukum dengan suatu perjanjian yang bersifat otentik. Sedangkan terhadap hak pakai yang berasal dari konversi pada umumnya berlaku hukum adat atau yang diperjanjikan pada waktu hak yang dikonversi itu diberikan, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.²¹⁾

e. Hak Pengolahan

Hak pengolahan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 adalah hak untuk menguasai atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah tersebut kepada pihak lain/pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukkan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang.

f. Hak Gadai/Jual Gadai

Hak gadai/jual gadai tanah adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan mempunyai hak

²¹⁾ Eddy Ruchiyat. 1984. *Politik Pertahanan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni, hlm 61

untuk kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang sama sebagai tebusan terhadap tanah yang digadaikan tersebut.

g. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian merupakan penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik dengan perjanjian bahwa setelah yang memberikan uang tersebut menguasai tanah selama waktu tertentu tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.

Dalam hal sewa-menyewa untuk tanaman tertentu misalnya untuk tanaman tebu, tanaman tembakau dan lain-lain maka diatur dalam Undang-Undang No. 38/PRP/1960 Tentang Penggunaan dan Penetapan Luas Tanah untuk tanamantanaman tertentu yang kemudian disempurnakan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 1960.

2. Subjek Hak-hak Atas Tanah

Subjek hak-hak atas tanah dapat dibedakan dalam:²²⁾

- a. Orang-orang yang menjadi Warga Negara Indonesia; orang-orang yang menjadi Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak yang sepenuhnya yaitu hak milik terhadap tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA.
- b. Orang-orang yang bukan Warga Negara Indonesia (orang asing); orang-orang yang bukan Warga Negara Indonesia (orang asing) hanya dapat mempunyai hak pakai dan hak sewa bangunan. Ini diatur dalam Pasal 42 dan Pasai 45. Akan tetapi Pasal 21 Ayat (3) UUPA masih memberikan kesempatan kepada orang asing untuk menguasai tanah dengan hak milik selama jangka waktu satu tahun

²²⁾ *Ibid.*, halaman. 63.

apabila tanah tersebut diperoleh karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan; demikian juga terhadap Warga Negara Indonesia setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraannya.

Adapun subjek hak/pemegang hak atas tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah dapat dibagi sebagai berikut:²³⁾

1) Subjek hak pada hak milik

Pada dasarnya hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, disamping itu badan hukum yang telah ditunjuk oleh Pemerintah yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sebagai badan hukum dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya dipergunakan untuk kepentingan-kepentingan yang langsung berhubungan dengan tugas sosial dan keagamaan seperti yang disebutkan dalam Pasal 21 Ayat(2) jo Pasal 49 Ayat (1) UUPA.

2) Subjek hak pada hak guna usaha

Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, adapun badan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-undang Pokok Agraria disebutkan dalam Pasal 30 menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah badan hukum yang bermodalkan nasional progresif sedangkan bagi yang bermodai asing dimungkinkan sebagaimana ketentuan pada Pasal 55.

3) Subjek hak pada hak guna bangunan

²³⁾ *Ibid.*, halaman. 67.

Adapun yang dapat mempunyai hak guna bangunan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA adalah Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pada Pasal 36 Ayat (2) dapat kita lihat bahwa tentang ketentuan-ketentuan yang mengatur bahwa apabila seseorang/orang ataupun badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang disebutkan diatas sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

C. Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Tanah

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” demikianlah rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.²⁴⁾

²⁴⁾ Gunawan Widjaja. 2003. *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 7

2. Jual Beli Bertujuan Untuk Mengalihkan Hak Milik Atas Kebendaan Yang Dijual

Jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual dengan pengertian bahwa jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar. Dengan kesepakatan tersebut, pembeli terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, dan pembayar terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut.

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:²⁵⁾

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a

²⁵⁾ K. Wantjik Saleh. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 15-18.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).²⁶⁾

Dalam konteks yang sederhana, perjanjian yang berhubungan dengan tujuan pengalihan hak milik dapat kita temui dalam ketentuan:

- a. Jual beli, yang diatur dalam Bab V Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Tukar-menukar, yang diatur dalam Bab VI Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Hibah, yang diatur dalam Bab X Bab III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli (Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), penjual memiliki tiga (3) kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:²⁷⁾

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli;

²⁶⁾ Saleh Adiwinata. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni, hlm. 21-30

²⁷⁾ Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 20

c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Berbeda dari kewajiban penjual yang diuraikan tersebut, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1513 menyatakan bahwa: “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan”. Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayaran, Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa “jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan”.

D. Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini. Pasal 19 Ayat (1) UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.²⁸⁾

²⁸⁾ Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, hlm 13

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 Ayat (2) UUPA mempertegas kembali dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan:²⁹⁾

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 Ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 32 Ayat (1) menentukan pula bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Dari uraian diatas maka dapat diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah oleh secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh sipemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapat sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.³⁰⁾

Dengan didaftarkannya hak atas tanah yang bersangkutan akan membawa kepastian hukum, karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah

²⁹⁾ *Ibid.*, halaman. 23.

³⁰⁾ *Ibid.*, halaman. 27.

tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Atas dasar demikian, maka tujuan pendaftaran tanah itu adalah:

- a. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun untuk masyarakat.
- b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

2. Azas-azas Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Pelaksanaannya

Penyelenggaraan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan mempergunakan azas publisitas dan azas spesialisitas.

Azas publisitas tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas seperti subjek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya, sedangkan azas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik dengan adanya hak atas tanah seperti beberapa luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukkan secara tegas batas-batas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah meletakkan 2 (dua) kewajiban pokok yaitu:

- a. Kewajiban bagi Pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia secara desa demi desa.

- b. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dipegangnya.

Tidak semua tanah di wilayah Republik Indonesia telah dilaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan, masih ada di desa-desa yang belum dilaksanakan pengukuran/pemetaannya. Dengan demikian kepada pemegang hak atas tanah belum dapat diberikan surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat). Keadaan demikian diatasi dengan memberikan sertifikat sementara kepada pemegang hak atas tanah dan kepada pemegang hak yang bersangkutan dan karenanya pendaftaran hak dapat dilakukan dengan tidak harus menggantungkan selesainya pengukuran desa demi desa.

3. Peranan Badan Pertanahan Nasional

Kehadiran Badan Pertanahan Nasional merupakan upaya Pemerintah dalam rangka meningkatkan sekaligus perbaikan yang sebelumnya dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri.

Selanjutnya Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 telah menegaskan tentang tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan: baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Sedangkan Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 menegaskan pula bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. Merumuskan kebijakan dan perencanaan dan penggunaan tanah;
- b. Merumuskan kebijakan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria;
- c. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendataan tanah dalam upaya memberikan kepastian hak dibidang pertanahan;
- d. Melaksanakan pengukuran hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan;
- e. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administrasi pertanahan;
- f. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden;

Atas dasar Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 diatas, maka tugas Badan Pertanahan Nasional adalah Mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang meliputi: ³¹⁾

- 1) Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah;
- 2) Pengurusan hak-hak tanah;
- 3) Pengukuran dan pendaftaran tanah;

³¹⁾ *Ibid.*, halaman. 91.

4) Dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Dengan melihat susunan organisasi Badan Pertanahan Nasional (tingkat pusat) yang ada, penyebaran dan peningkatan dari susunan organisasi yang sebelumnya (Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri), semuanya ini dengan harapan agar Badan Pertanahan Nasional dapat menyelamatkan permasalahan dibidang pertanahan secara tuntas yang sekaligus membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, karena administrasi pertanahan itu adalah merupakan sebagian dari tugas-tugas Pemerintah yang harus dilaksanakan secara baik dalam rangka menuju kesejahteraan rakyat Indonesia. Dalam hubungan inilah Badan Pertanahan Nasional memegang peranan penting dalam pelaksanaan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia.

E. Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian (PPAT)

Pasal 1 PP No.37/1998, menyebutkan "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."

PPAT terbagi menjadi dua (2) yaitu PPAT sementara dan PPAT khusus, PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan

membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.³²⁾

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya. Formasi dari PPAT di sesuatu wilayah adalah maksimum boleh di tempatkannya PPAT di sesuatu wilayah dan ini telah diatur oleh Pasal 14 PP No.24/1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1996 dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.640-679 tanggal 11 maret 1996.

Formasi PPAT daerah tingkat II berdasarkan Peraturan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan berakhir pada tanggal 24 september tahun ketiga sejak tahun penetapannya, dan ditetapkan kembali dengan mengikuti kemungkinan adanya perubahan pada rumus dimaksud pada diktum pertama ayat (2) untuk selama tiga tahun berikutnya dengan catatan apabila tidak ada perubahan maka rumus ini tetap dipergunakan. Formasi PPAT dalam peraturan ini berlaku pula untuk PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat selama masih diangkat sebagai PPAT.

Pada Pasal 2 ayat (2), menyebutkan Kabupaten/Kota tingkat II yang jumlah PPAT-nya telah mencapai jumlah sama atau lebih dari formasi yang ditetapkan dengan rumus dimaksud pada pasal 1 di atas dinyatakan tertutup untuk pengangkatan PPAT baru maupun pindahan dari daerah lain.

³²⁾ Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, hlm 13

Daerah kerja suatu PPAT adalah yang menunjukkan kewenangan dari PPAT tersebut membuat akta-akta PPAT. Daerah ini pada umumnya meliputi satu kantor pertanahan tertentu, namun tidak tertutup kemungkinan PPAT ini mempunyai daerah kerja lainnya. Banyak protes dari para Notaris maupun dari ikatan PPAT tentang wilayah para PPAT, seperti di daerah Jakarta Raya, karena ada Notaris-PPAT yang mempunyai wilayah se-Jakarta Raya, tetapi ada juga PPAT yang baru dilantik hanya daerah tingkat II di daerah Jakarta Raya.

2. Pengangkatan, Pemberhentian dan Daerah Kerja PPAT

Dalam Pasal 5 PP No.37/1998, diatur tentang pengangkatan PPAT, sebagai berikut : ³³⁾

- a. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- c. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPA atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:
 - 1) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
 - 2) Kepala Kantor Pertanian untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara

³³⁾ *Ibid.*, halaman. 229.

sahabat berdasarkan asas repositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Dari rumusan diatas dapat dipahami, bahwa :

- a. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. Untuk suatu wilayah belum dipenuhi formasi pengangkatan PPAT dapat ditunjuk Camat sebagai PPAT sementara, malahan jika ada suatu desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten/kota dapat ditunjuk Kepala desa sebagai PPAT sementara. Dengan ketentuan ini maka Camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara (dapat terbukti dari surat pengangkatannya dan telah disumpah sebagai PPAT).
- c. PPAT Khusus ini bertugas untuk melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha (HGU), terutama dalam hal mutasi.

Ditentukan dalam Pasal 6 PP No.37/1998, sebagai berikut: Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah ;

- 1) berkewarganegaraan Indonesia;
- 2) berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- 3) berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- 4) belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 5) sehat jasmani dan rohani;
- 6) lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;

7) lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Dengan adanya persyaratan dari Pasal 6 ini, maka sudah jelas siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT, yaitu telah mendapat pendidikan khusus spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh lembaga pendidikan tinggi di samping harus pula lulus dari ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Kantor Pertanahan Nasional.

Sementara Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 PP No.37/1998, sebagai berikut:

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Untuk daerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan menjadi 2 (dua) atau lebih tentunya dapat mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT didaerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 13 PP No.37/1998, sebagai berikut:

- a. Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semua harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut

tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.

- b. Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota daerah Tingkat II yang baru.

Dari rumusan diatas dapat dipahami bahwa dalam ayat (1) memberikan suatu kemudahan kepada PPAT untuk memilih salah satu wilayah kerjanya, dan jika ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang waktu satu tahun untuk memilih, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang. Sedangkan dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Pasal 2 PP No.37/1998, sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas 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.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), perbagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sementara Pasal 101 Peraturan Menagri/KBPN No.3 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut:

- a. pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atas ayat (1) maka tugas dari PPAT adalah melakukan perekaman perbuatan hukum (recording of deeds of conveyance) sebagaimana diatur dalam ayat (2), sedangkan dalam Pasal 3 PP No.37/1998, disebutkan:

- 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.

Demikian PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP No.37/1998 tersebut. Sedangkan kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan. Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 PP No.37/1998, sebagai berikut :

- a. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- b. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin.
- c. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu;
 - 1) lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan;

- 2) lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjasi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi, tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya.

Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan atau pemindahan hak. Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

Dengan berbagai alasan kebutuhan yang sangat kompleks terhadap tanah, masyarakat di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin Provinsi Sumatera Selatan lebih memilih melakukan peralihan hak/pemindahan hak dengan melalui jual beli hak atas tanah yang umum dilakukan untuk mendapatkan sebidang atau lebih hak atas tanah.

Kebutuhan terhadap tanah masyarakat didaerah ini sebagian besar untuk keperluan bercocok tanam dan berkebun demi mencari nafkah untuk keluarganya, karena masyarakat di Kecamatan Lalan sebagian besar bermata pencarian sebagai petani yang berpenghasilan tidak lebih dari kebutuhan/keperluan hidupnya (minim).

Dalam melakukan pemindahan hak/peralihan hak atas tanah pada dasarnya dilakukan dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini dilakukan oleh Camat atau Notaris untuk membuat akta jual beli tanah agar selanjutnya dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Hal ini sudah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan agar dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Namun proses ini memerlukan biaya yang tidak sedikit.

Berikut ini beberapa biaya yang timbul sebagai akibat transaksi jual beli yang dilakukan saat membeli tanah :³⁴⁾

1. Biaya Pengecekan Sertifikat

Harus melakukan pengecekan dokumen sertifikat sebelum bertindak lebih jauh. Lantas dimana harus melakukan pengecekan itu, Pergilah ke kantor pertanahan setempat dan pastikan bahwa sertifikat dari rumah yang hendak dibeli itu tidak berada dalam kondisi yang mengkhawatirkan seperti, tidak ada catatan seperti blokir, sita atau catatan lainnya. Biaya pengecekan sertifikat ini dapat langsung ditanyakan pada petugas di kantor pertanahan setempat.

2. Biaya Akta Jual Beli

Biaya ini dibayarkan kepada Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana kebanyakan PPAT menarik biaya 1 % dari nilai transaksi. Namun banyak juga PPAT yang fleksibel terhadap nilai biaya ini. Biasanya biaya ini ditanggung bersama oleh pembeli dan penjual, namun tidak tertutup kemungkinan ditanggung oleh salah satu pihak sesuai kesepakatan resmi kedua pihak.

3. Biaya Balik Nama

Yang dimaksudkan dengan balik nama adalah pergantian nama kepemilikan atas properti yang dilakukan di kantor pertanahan. Proses ini biasanya diajukan oleh

³⁴⁾ <http://www.rumah123.com/detil-berita-properti-18174-ini-jenis-biaya-dan-pajak-yang-harus-ditanggung-pembeli-rumah-id>. Diakses pada tanggal 11 Februari 2016

PPAT dengan membayar sejumlah biaya sesuai dengan peraturan yang berlaku (Biaya yang dibayarkan ini biasanya menjadi tanggungan pembeli).

4. Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

PNBP dibayarkan sekaligus pada saat pengajuan Peralihan Hak atau Balik Nama. Besarnya PNBP ini 1 0/00 (satu perseribu/permill) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah.

5. Pajak Penghasilan (Pph)

Pajak penghasilan ini harus dibayarkan sebelum terjadinya AJB. Besarnya PPh adalah 5% dari nilai transaksi dan dilakukan di bank penerima pembayaran dan kemudian divalidasi ke kantor pajak setempat. Pada dasarnya, PPh ini merupakan tanggung jawab penjual, namun ada juga yang membebankan PPh kepada pembeli selama adanya kesepakatan kedua pihak.

6. Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB juga harus dibayarkan sebelum akta jual beli ditandatangani. Pengenaan BPHTB ini bukan hanya terjadi pada saat proses jual beli melainkan juga pada setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan seperti tukar-menukar, hibah, waris, pemasukan tanah ke dalam perusahaan dan lainnya.

Dimata masyarakat khususnya di Kecamatan Lalar., proses ini terlalu mahal dan sangat rumit. Sehingga masyarakat Lalar lebih memilih melakukan jual beli hak atas tanah tanpa melalui pejabat pembuat akta tanah, melainkan hanya melalui

Kepala Dusun dan beberapa saksi saksi yang cukup. Karena metode ini lebih praktis dan murah.

Dalam proses pengumpulan data, telah dilakukan beberapa survei melalui wawancara terhadap beberapa anggota warga dan perangkat desa di Kecamatan Lalan untuk mengetahui faktor yang menyebabkan sering terjadinya jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak I Ketut Rai Astawa yang merupakan Kepala Dusun di Desa Sri Karang Rejo Kecamatan Lalan:

“jual beli tanah sering dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, melainkan hanya melalui beberapa saksi yaitu Ketua Rukun Tetangga (RT), Ketua Kelompok Tani setempat dan hanya menggunakan kwitansi pembayaran serta Surat Pelimpahan Hak Tanah yang dibuat dan disaksikan oleh Kepala Dusun (KADUS) Setempat kemudian ditanda tangani diatas materai 6000 oleh penjual sebagai pihak pertama, pembeli sebagai pihak kedua dan beberapa saksi tersebut.”³⁵⁾

Ungkapan dari salah seorang Kadus tersebut dibenarkan oleh beberapa warga yang sedang berkumpul pada pertengahan rapat pembahasan lingkungan. Adapun pengakuan dari seorang Ketua Rukun Tetangga (RT) yang sering menjadi saksi dari proses jual beli yang dilakukan di kediaman Kadus setempat, “warga disini tidak pernah mau kalau disuruh laporan dulu di desa sebelum melakukan jual beli tanah karena mahal. Jadi mereka lebih memilih untuk melakukannya di rumah Kadus saja biar murah dan praktis.”³⁶⁾

³⁵⁾ Wawancara dengan Bapak I Ketut Rai Astawa selaku Kepala Dusun di Desa Sri Karang Rejo Kecamatan Lalan, Sabtu 16 Januari 2016

³⁶⁾ Wawancara dengan Bapak Sutrisno selaku Ketua RT di Desa Sri Karang Rejo Kecamatan Lalan, Sabtu 16 Januari.2016

Peralihan/Pemindahan hak atas tanah yang sering dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan bahkan terjadi tanpa atas sepengetahuan Kepala Desa (KADES) yang sudah barang tentu apabila terjadi suatu masalah atau sengketa menyangkut tanah tersebut, desa tidak bertanggung jawab terhadap segala kemungkinan yang terjadi.

Hal ini kerap terjadi dikarenakan mahalnya biaya administrasi dari ketentuan yang diberlakukan oleh Undang-Undang dimana pembeli sebagai pihak kedua harus membayar sebesar 10% dari harga jual tanah yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk biaya pengurusan surat-surat dan akta jual beli tanah hingga pada pembuatan sertifikat atas nama pemilik baru atau yang sering disebut “Balik Nama”.

Melihat keadaan ekonomi sebagian besar masyarakat yang berdomisili di Kecamatan Lalan yang Notabene berpenghasilan minim, tentu saja menjadi hal yang berat untuk dilakukan oleh masyarakat setempat sehingga lebih memilih untuk melakukan peralihan/pemindahan hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lebih murah dan praktis, walau hanya menjadikan kwitansi pembayaran transaksi jual beli tanah dan Surat Peralihan Hak Atas Tanah sebagai dokumentasi kepemilikan terhadap tanah tersebut. Hal ini pun sering dikeluhkan Masyarakat Lalan, salah satunya yaitu Bapak Made Wira Warga Desa Mekar sari, “untuk mampu beli tanah saja merupakan hal yang sangat sulit dilakukan bagi kami yang berpenghasilan tidak tetap, bagaimana harus untuk membayar jumlah persenan dari harga tanah, dan kami harus mencari uang tambahan lagi, jadi kami

lebih memilih untuk melakukan dengan cara yang lebih murah saja melalui Kadus setempat.³⁷⁾

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli hak atas tanah, Masyarakat Lalan biasanya melakukan suatu musyawarah antara penjual sebagai pihak pertama dan pembeli sebagai pihak kedua kemudian disaksikan oleh Kepala Dusun (KADUS) setempat beserta Ketua RT dan Ketua Kelompok Tani untuk mencapai kesepakatan mengenai harga jual tanah yang harus dibayar oleh pihak kedua untuk mendapatkan haknya berupa tanah yang menjadi objek kesepakatan kedua belah pihak yang diserahkan oleh pihak pertama setelah pihak kedua menyerahkan sejumlah uang dengan harga yang telah disepakati.

Selain menentukan harga jual tanah untuk disepakati, dalam musyawarah tersebut kedua belah pihak telah menyetujui akan segala kemungkinan yang terjadi terutama dari pihak kedua, karena menyadari proses peralihan/pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah bahkan tanpa sepengetahuan Kepala Desa.

Namun kedua belah pihak melakukan jual beli hak atas tanah tersebut berdasarkan asas kepercayaan sehingga kedua belah pihak tidak merasa terancam karena memang belum pernah ada suatu masalah atau sengketa yang timbul akibat dari jual beli yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seperti halnya yang diungkapkan oleh Bapak Wahono yang merupakan seorang Ketua Kelompok Tani di Dusun III kelurahan Bandar Agung Kecamatan Lalan, “bahwa

³⁷⁾ Wawancara dengan Bapak Made Wira, Warga di Desa Mekar Sari di Kecamatan Lalan, Kamis 7 Januari 2016

dalam melakukan proses jual beli tanah yang dilakukan tanpa menghadirkan Pejabat berwenang, tentu saja saling percaya antara kedua belah pihak dan sepakat akan segala halnya karena untuk melancarkan proses tersebut"³⁸⁾

Dengan adanya keadaan ini dimana bahkan hampir seluruh Warga di Kecamatan Lalan melakukan pemindahan/peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), telah dilakukan wawancara dari salah satu Kepala Desa di Desa Sri Karang Rejo Kecamatan Lalan.

Beliau menegaskan, "telah sering menyampaikan informasi dan himbauan terhadap masyarakatnya untuk dalam melakukan pemindahan/peralihan hak atas tanah sebaiknya melalui desa untuk kemudian diproses hingga pada tingkat Kecamatan agar dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang menjadi objek jual beli dan dibuatkan Akta Jual Beli Tanah sebagai syarat dalam pendaftaran tanah atau Balik Nama."³⁹⁾

Tetapi rumitnya proses yang ditempuh dalam tahapan ini dan kurangnya pemahaman terhadap akibat hukum dari jual beli tanah, masyarakat di Kecamatan Lalan lebih memilih untuk melakukan jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah karena lebih praktis dan murah.

B. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Muar Banyuwangi

Jual beli merupakan sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat

³⁸⁾ Wawancara dengan Bapak Wahono selaku Ketua Kelompok Tani di Dusun III Desa Bandar Agung Kecamatan Lalan, Selasa 18 Januari 2016

³⁹⁾ Wawancara dengan Bapak Roji Rianto selaku PLT Kepala Desa Sri Karang Rejo di Kecamatan Lalan, Rabu 19 Januari 2016

tukarnya. Dalam Pasal 1457 Undang-Undang KUHPdata menerangkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Agar memiliki kepastian hukum dalam melakukan jual beli suatu barang tentunya harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasa 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang meliputi:⁴⁰⁾

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Maksud dari kata sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Asas cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat. menurut KUHPdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita.

Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki dan 16 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang dipakai adalah KUHPdata karena berlaku secara umum.

3. Adanya Obyek.

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

⁴⁰⁾ Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, hlm 11

4. Adanya kausa yang halal.

Dalam Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Ketentuan yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tersebut juga harus terpenuhi dalam melakukan peralihan hak/pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli. Namun dalam melakukan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. Akta mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah, sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal itu, Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, sedangkan akta harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN). Adapun pejabat yang dimaksud oleh peraturan tersebut adalah pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan yang dapat diangkat sebagai PPAT, yaitu: (1) Notaris, (2)

Pegawai Negeri dan bekas pegawai dalam lingkungan Badan Pertanahan yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah, (3) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat, (4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Meneteri Agaria/KBPN.

Tanah yang sudah dibukukan adalah tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti pemilikan yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Seperti apa yang diketahui di dalam UUPA bahwa jual beli adalah merupakan salah satu cara untuk mengalihkan/memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (penyempurnaan dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).⁴¹⁾

Sebagaimana diketahui dalam hal jual beli tanah tidaklah dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli itu sah menurut hukum, maka diperlukan adanya campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya, di samping itu juga harus memenuhi prosedur yang telah digariskan oleh Undang-Undang yang berlaku.

Akibat hukum dari jual beli adalah berupa adanya hak dan kewajiban pihak pembeli dan penjual. Adapun yang merupakan hak bagi pembeli adalah akan merupakan kewajiban pula bagi pihak penjual. Hak yang utama bagi pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi objek perjanjian yang diserahkan oleh pihak penjual. Jadi, di sini penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

⁴¹⁾ <https://sariadnyani.wordpress.com/Pengalihan-Hak-Atas-Tanah>. Diakses pada tanggal 11 Februari 2016

Adapun penyerahan tersebut meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas tanah/barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. Kemudian si penjual berkewajiban menyerahkan sesuatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik jika itu memang ada. Jika demikian halnya maka penyerahan sebidang tanah akan meliputi pula penyerahan dari pada sertifikatnya.

Sebelum keluarnya UUPA, untuk barang tak bergerak, maka penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai Kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hypotik yang diatur tersebut berbunyi antara lain:

Pasal 616 KUH Perdata menyatakan: Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.

Pasal 620 KUH Perdata menyatakan: Dengan mengindahkan ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta autentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hypotik, yang mana dalam lingkungan barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dengan membukukannya dalam register.

Akan tetapi dengan dikeluarkannya UUPA dan telah mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut, dan hypotik serta credit verband

dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selanjutnya mengenai PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 penyempurnaan PP Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA di mana ditentukan bahwa jual beli tanah harus diuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Kemudian PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 38 Ayat (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Dengan beberapa penjelasan dari berbagai Perundang-Undangan mengenai peralihan/pemindahan hak atas tanah tersebut, dapat dipahami bahwa dalam melakukan pemindahan/peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli hak atas tanah harus melalui Pejabat berwenang. Dalam hal ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku untuk dibuatkan Akta jual beli tanah sebagai syarat melakukan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Atas hal demikian, berbeda dengan kasus peralihan/pemindahan hak atas tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin, yang dilakukan dengan jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan informasi yang disampaikan oleh beberapa masyarakat di Kecamatan Lalan, jual

beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :⁴²⁾

1. Setelah adanya kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah, kedua belah pihak menemui Kepala Dusun (Kadus) dimana tanah yang menjadi objek tersebut terletak.
2. Kedua belah pihak melakukan musyawarah mengenai segala hal tentang proses jual beli tanah tersebut, untuk menentukan harga dan lain sebagainya disaksikan oleh Kepala Dusun, Ketua RT, dan Ketua Kelompok Tani setempat.
3. Setelah kedua belah pihak menemui sebuah kesepakatan harga dan ketentuan-ketentuan lainnya, kemudian Kadus membuatkan Kuwitansi pembayaran dan Surat Peralihan Hak Atas Tanah sebagai bukti telah terjadinya suatu transaksi jual beli tanah yang ditanda tangani diatas matrai oleh penjual sebagai pihak pertama dan pembeli sebagai pihak kedua serta saksi-saksi tersebut.
4. Pembeli sebagai pihak kedua kemudian melakukan pembayaran dengan sejumlah nominal yang telah disepakati diikuti dengan penyerahan surat-surat asli tanah tersebut yaitu sertifikat oleh penjual kepada pembeli.

Dengan tahapan-tahapan tersebut, maka masyarakat menganggap transaksi jual beli hak atas tanah telah sah dilakukan dengan berpindah hak kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.

⁴²⁾ Wawancara dengan Bapak Kasmadi, Warga di Desa Mekar Sari Kecamatan Lalan, Rabu 13 Februari 2016

Dengan keadaan demikian yang terus berlangsung ternyata dikeluhkan oleh Ahmad Samsuri, (Camat Lalan), “karena tidak ingin membayar biaya administrasi yang mahal dan rumit, masyarakat disini tidak mau melakukan jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang”⁴³⁾

Walaupun telah sering dihimbau oleh Camat kepada semua Kepala Desa seluruh Desa yang ada di kecamatan Lalan terhadap Masyarakat tentang keseharusan dan pentingnya mematuhi prosedur yang ditetapkan oleh Peraturan Perundangan-Undangan, namun hal ini tak cukup mampu untuk mengubah kebiasaan yang bahkan seakan telah membudaya dalam masyarakat. Karena hal ini pula timbul dari benak penulis tentang keabsahan dan kekuatan hukum itu sendiri dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Mengenai keabsahan dan kekuatan hukum, Ahmad Samsuri, (Camat Lalan) mengungkapkan pendapatnya bahwa:⁴⁴⁾

“Jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT memiliki kekuatan hukum selama itu dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak dan ada 2 saksi atau lebih yang menyaksikan proses jual beli tersebut, kemudian dibuatkan surat peralihan hak atas tanah serta kwitansi pembayarannya. Namun untuk mengantisipasi terjadinya sengketa sebaiknya dilakukan dihadapan PPAT dan didaftarkan pada BPN, telah disampaikan kepada semua Kepala Desa untuk menghimbau masyarakat agar dalam melakukan jual beli hak atas tanah sebaiknya melibatkan desa untuk diproses melalui PPAT dan dibuatkan Akta Jual beli Tanah.”

⁴³⁾ Wawancara dengan Bapak Ahmad Samsuri selaku Camat di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin, senin 20 Januari 2016

⁴⁴⁾ Wawancara dengan Bapak Ahmad Samsuri selaku Camat di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin, senin 20 Januari 2016

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (2)

menjelaskan:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Dengan PP No. 23 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (2) tersebut dapat dipahami bahwa dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik walaupun akta hanya dibuat oleh Kepala Dusun karena kadar kebenarannya dapat dibuktikan melalui pihak yang bersangkutan yaitu kedua belah pihak beserta saksi-saksinya dan surat-surat asli dari tanah yang menjadi objek beserta kwitansi pembayaran transaksi jual beli tanah yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Jadi, pemindahan hak/peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin sah di mata hukum karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan didukung oleh saksi-saksi serta Kwitansi pembayaran dan Surat Peralihan Hak Atas Tanah yang dibuatkan oleh Kepala Dusun selaku sebagai perangkat desa yang ditanda tangani diatas matrai oleh kedua belah pihak.

Namun untuk mengantisipasi terjadinya sengketa, hal ini dapat proses kembali menggunakan bukti bukti yang ada berupa surat peralihan dan kwitansi

yang dibuatkan oleh Kepala Dusun ke pihak BPN untuk ditindak lanjuti sesuai prosedur yang ada dalam ketentuan Perundang-Undangan.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, terutama yang bersangkutan paut dengan permasalahan, maka penulis dapat menarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin :
 - a. Proses peralihan hak atas tanah dalam ketetapan Perundang-Undangan dianggap warga terlalu rumit dan mahal.
 - b. Kurangnya pemahaman warga di Kecamatan Lalan mengenai hukum dan Peraturan Perundangan-Undangan Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.
 - c. Warga di Kecamatan Lalan pada umumnya lebih banyak menggunakan asas kepercayaan dalam melakukan jual beli hak atas tanah.
2. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin :

Jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin tetap sah di mata hukum karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara).

B. Saran-saran

1. Ada baiknya dari pihak kecamatan mengadakan penyuluhan mengenai informasi pentingnya menerapkan Peraturan Pemerintah dalam melakukan peralihan/pemindahan hak atas tanah dengan jual beli hak atas tanah yang dilakukan melalui PPAT.
2. Seharusnya Warga di Kecamatan Lalan menyadari akan pentingnya mengikuti segala prosedur yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan Peraturan Perundang-Undangan dalam hal ini tentang proses pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P. Parlindungan, 1990, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- Bachtiar Effendie. 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono. 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- , 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat. 1984, *Politik Pertahanan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung.
- Gunawan Widjaja. 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Chalia Indonesia
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaries dan PPAT*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Herlien Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya
- , 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Adyta Bakti
- K. Wantjik Saleh. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Komariah. 2002. *Hukum Agraria*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang
- Poerwadarminta WJS. 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN Balai Pustaka
- R. Roestandi. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: NV Masa Baru
- Ramli Zein. 2004. *Hak pengelolaan dalam sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta
- Saleh Adiwinata. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni

- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- , 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- , 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

C. Internet

Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Dari PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, melalui <https://sariadnyani.wordpress.com/Pengalihan-Hak-Atas-Tanah/> diakses pada tanggal 11 Februari 2016

Jenis Biaya dan Pajak dalam Jual Beli Tanah melalui <http://www.rumah123.com/detil-berita-properti-18174-ini-jenis-biaya-dan-pajak-yang-harus-ditanggung-pembeli-rumah-id>. Diakses pada tanggal 11 Februari 2016



PEMERINTAHAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN
KECAMATAN LALAN

Desa Bandar Agung P16B Karang Agung Tengah

20 Januari 2016

Nomor : 4181/528/LN-1/2016
Lampiran : -
Perihal : Keterangan Penelitian

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Hukum UMPalembang

di-

Tempat

Dengan hormat, menanggapi surat pengantar dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Jl. Jenderal A. Yani 13 Ulu No. E-5/482/FH.UMP/I/2016 Tgl. 15 Januari 2016 bersama dengan ini kami menerangkan bahwa Mahasiswa :

Nama : I Putu Budi Septiawan
NIM : 50 2012 392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah selesai melakukan penelitian dan wawancara di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin pada tanggal 18 Januari 2016 sampai dengan 20 Januari 2016 untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin)".

Dengan demikian keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Camat,





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

Lampiran : Outline Skripsi
Prihal : Penulisan Skripsi
Kepada : Yth. Ketua Prodi Ilmu Hukum UMP
Di
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini
Nama : I Putu Budi Septiawan
NIM : 502012392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester ganjil tahun kuliah 2015 – 2016 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (139 SKS).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penulisan Skripsi dengan judul:

KEKUATAN HUKUM DARI PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN

Demikianlah atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.
Wassalam

Palembang, 12 November 2015

Pemohon,

I Putu Budi Septiawan

Rekomendasi P.A. Ybs :

Yg bersangkutan sdh menenuhi syarat utk skripsi

Pembimbing Akademik,

HJ. YONANI, SH., MH



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : I Putu Budi Septiawan
NIM : 502012392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : Kekuatan Hukum Dari Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin

I. Rekomendasi Ketua Prodi Ilmu Hukum

a. Rekomendasi :

b. Usul Pembimbing : HJ. FATIMATI ZUEHRO, SH, CH, MH.

Palembang, 12 November 2015
Plt. Ketua Prodi Ilmu Hukum,

MULYADI TANZILI, SH., MH.

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Dekan

Atien Ismail, SH. MH.



Palembang, 12 November 2015

Dr. HJ. SRI SUATMIATI, SH., M.Hum.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

Palembang, November 2015

Perihal : Mohon Untuk dilaksanakan Seminar
Proposal Penelitian Skripsi
Kepada : Yth. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH
Ketua Prodi Ilmu Hukum UMP
Di
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Dengan hormat, dengan ini disampaikan bahwa :

Nama : I Putu Budi Septiawan
NIM : 502012392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Bahwa yang bersangkutan telah layak untuk mengikuti, Seminar proposal rencana penelitian Skripsi, dengan judul :
"KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN)"

Mohon kiranya yang bersangkutan untuk dijadwalkan mengikuti seminar Proposal usul Penelitian Skripsi.
Demikianlah disampaikan untuk dipertimbangkan.
Wassalam

Pembimbing Skripsi,

H.J. FATIMAH ZUHRO, SH., CN, MH



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI
SEMINAR PROPOSAL

Nama : I Putu Budi Septiawan
NIM : 502012392
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Penelitian : **KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK
ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS
DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN
MUSI BANYUASIN)**

Palembang, ²¹ November 2015

Disetujui Oleh :

Pembimbing Skripsi,



HJ. FATIMAH ZUHRO, SH.,CN,MH

Ketua Prodi Ilmu Hukum



MULYADI TANZILI, SH.,MH

JUDUL SKRIPSI	: KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN)
---------------	---

PERMASALAHAN :

1. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin?
2. Apakah faktor-faktor penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin?

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Ruang Lingkup dan Tujuan
- D. Defenisi Operasional
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Perjanjian
- B. Syarat Sahnya Perjanjian
- C. Macam-Macam Perjanjian
- D. Tentang Jual Beli
- E. Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB III : PEMBAHASAN

- A. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.
- B. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Lalan Kabupaten Musi Banyuasin.

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA
I PUTU BUDI SEPTIAWAN

PEMBIMBING
Hj. FATIMAH ZUHRO, SH.,C.N,MH

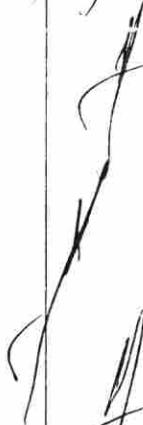
NOMOR INDUK MAHASISWA
502012392

PROGRAM ILMU STUDI
ILMU HUKUM

PROGRAM KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI:
KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS DI KECAMATAN LALAN KABUPATEN MUSI BANYUASIN)

TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBING	PARAF PEMBIMBING	KET
13/11-2015	Perbarukan judul & outline		
14/11-2015	Buat proposal & perbaiki outline		
16/11-2015	Perbaiki teknis pengisian dan catatan kaki		
18/11-2015	Revisi proposal		

TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBING	PARAF PEMBIMBING	KET
2/12-2015	Ace bab I Langkahan bab II		
14/12-2015	Bab II perbaikan perbanyak literatur		
24/12-2015	Ace bab II langkahan kemudian bab III		
5/3-2016	Bab III perbaikan non pumber		
7/3-2016	Perbaikan bab III boleh masukkan daftar pustaka yang relevan dengan judul		
12/3-2016	Ace bab III Langkahan bab IV		
21/3-2016	Perbaikan bab IV Langkahan dengan literatur, abstract & ket. Pustaka		

TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBING	PARAF PEMBIMBING	KET
28-3/2016	Ade Jilid Dr. Daffa Wjz Compo		

CATATAN
 MOHON DIBERI WAKTU
 MENYELESAIKAN SKRIPSI
 BULAN SEJAK TANGGAL
 DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG

PADA TANGGAL : 5-4-2016

KETUA PRODI ILMU HUKUM,



MULYADI TANZILI, SH., MH.