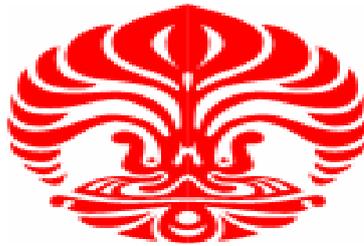


**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI RUMAH
DAN PENGOPERAN HAK TERHADAP TANAH NEGARA
YANG SUDAH BERSERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA
PUSAT NOMOR : 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST TANGGAL
11 SEPTEMBER 2007)**

TESIS

**NORMAN TUAH H SINAGA
NPM :0606008273**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI RUMAH
DAN PENGOPERAN HAK TERHADAP TANAH NEGARA
YANG SUDAH BERSERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA
PUSAT NOMOR : 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST TANGGAL
11 SEPTEMBER 2007)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**NORMAN TUAH H SINAGA
NPM :0606008273**



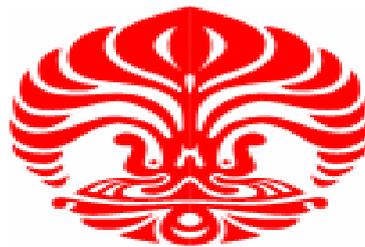
**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**LEGAL POWER OF HOUSE PURCHASE-SALES DEED AND
THE OPERATION OF RIGHTS ON THE STATE'S LAND
ALREADY WITH BUILDING RIGHTS OF USE CERTIFICATE
(Case Study From Central Jakarta District Court's Verdict
Number: 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST dated September 11th
2007)**

THESIS

**Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining
Master of Notary**

**NORMAN TUAH H SINAGA
0606008273**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY 2008**

PERNYATAAN ORISINALITAS

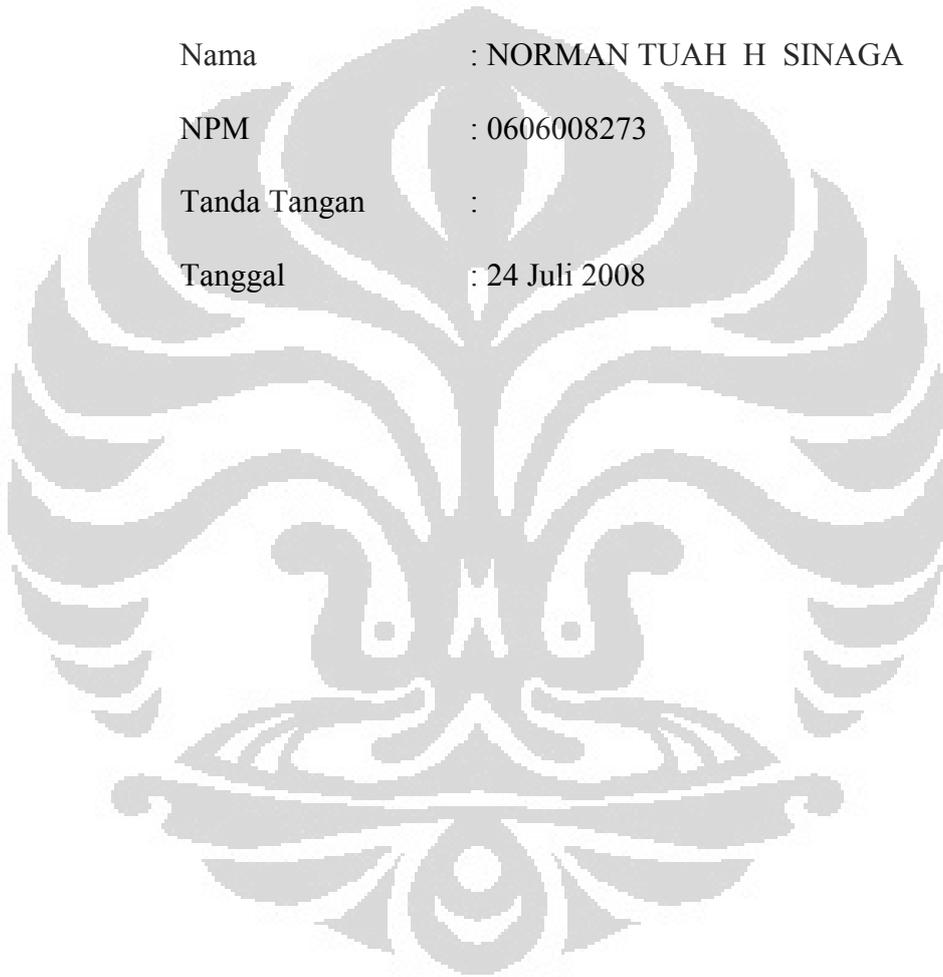
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : NORMAN TUAH H SINAGA

NPM : 0606008273

Tanda Tangan :

Tanggal : 24 Juli 2008



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Norman Tuah H Sinaga
N P M : 0606008273
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak terhadap Tanah Negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2007)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI :

Pembimbing: Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH (_____)

Penguji : Ibu Fathiah Helmi, SH (_____)

Penguji : Ibu Theodora Yuni Shah Putri,SH.,MH(_____)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juli 2008

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Norman Tuah H Sinaga
NPM : 0606008273
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak terhadap Tanah Negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2007)”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royal Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa minta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 24 Juli 2008

Yang menyatakan,

(Norman Tuah H Sinaga)

KATA PENGANTAR

Notaris dalam melakukan profesinya hendaknya tidak melihat unsur formal semata dari para pihak yang datang menghadap untuk dibuatkan akte bagi jual beli yang akan dilakukan para pihak. Ini penting sebagai langkah antisipasi dalam mencegah terjadinya masalah nantinya terhadap keberadaan dari akte itu, mengingat untuk melakukan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang diamanatkan Pasal 1320 KUHPdata yaitu, sepakat, cakap, causa halal, dan hal tertentu. Jika salah satu dari syarat ini tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Begitu juga terhadap Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dapat dilakukan sepanjang tanah tersebut belum bersertipikat. Oleh karena hak penguasaannya yang dioperkan maka dalam pembuatan aktanya dilakukan oleh dan dihadapan Notaris. Lain halnya bila Tanah tersebut sudah ada alas hak perorangan seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai, maka terhadap obyek tersebut dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sehubungan dengan uraian di atas penulis membahas suatu studi kasus terhadap Putusan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST mengenai bidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang dituangkan dalam akta jual beli rumah dan pengoperan hak, untuk tanah negara yang belum bersertipikat. Kenyataannya tanah tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertipikat

atas nama penjual yang terdahulu tanpa diketahui oleh para pihak yang datang ke Notaris untuk dibuatkan akta jual beli rumah dan pengoperan hak.

Melalui tesis ini penulis mencoba menyumbangkan sedikit pengetahuan yang penulis miliki untuk turut membantu atau minimal memberi gambaran bahwa permasalahan terhadap akta timbul dikemudian hari. Oleh karena itu langkah antisipasi perlu dilakukan Notaris dengan memeriksa obyek yang menjadi jual beli tersebut secara benar mengingat pertimbangan hanya pada unsur formal saja tidak cukup untuk itu.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan syukur dan berterima kasih atas berkatNYA sehingga tesis ini dapat selesai dan begitu juga penulis berterima kasih kepada Ibu Darwani Sidi Bakaroedin,SH selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis atas penyelesaian tesis ini. Walaupun penulis menyadari dengan berbagai kegiatan dan kesibukan lainnya beliau masih mau meluangkan waktunya bagi penulis. Doa dan harapkan semoga beliau diberi kesehatan dan diberi umur yang panjang dan dapat melakukan aktivitasnya.

Ungkapan rasa syukur ini juga tidak lepas dari keterlibatan dari istri tercinta dengan pengorbanan waktu, perhatian, dan materi yang diberikan sampai penulis menyelesaikan perkuliahan ini. Perjalanan hidup yang kita lalui akan membuat keluarga kita menjadi keluarga yang tangguh, baik dalam bersikap, berfikir, maupun bertindak.

Ucapan terima kasih juga tidak lupa disampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya, baik moral maupun material yaitu kepada :

1. Bapak Professor Hikmahanto Juwana, SH.,LLM.,Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Ibu Farida Prihatini, SH.,MH.,CN, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
3. Para Dosen dan Staff Pengajar Program Magister Kenotariatan
4. Staff sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan atas bantuannya selama penulis menempuh perkuliahan sampai selesai.
5. Seluruh keluarga besar yang mengharapkan selesainya penulis dalam menempuh perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
6. Teman-teman angkatan 2006 yang telah banyak membantu dan mendukung hingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini.

Semoga amal baik mereka mendapat imbalan dan pahala dari Tuhan Yang Maha Esa.

Depok, Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

Nama : Norman Tuah H Sinaga
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak terhadap Tanah Negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2007)

Jual beli atas bidang tanah sah secara Hukum Tanah Nasional bila dilakukan secara terang, tunai, dan ril. Begitu juga terhadap tanah Negara yang sudah diduduki dan dikuasai dengan itikad baik dapat dijual belikan dengan cara pengoperan hak dihadapan Notaris, mengingat belum adanya alas hak atas bidang tanah tersebut, tapi bila sudah ada alas hak maka dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penjualan tanah Negara yang sebenarnya sudah punya alas hak dengan cara pengoperan hak yang dilakukan dihadapan Notaris, terjadi pada sengketa antara Nyonya Sari (Penggugat) melawan Hendra Widjaya (Tergugat I) dengan Istrinya Nyonya Noersanti (Tergugat II) dan juga para penjual dan kuasa serta Pembeli yang sebelumnya, juga para Notaris yang membuat akte atas peristiwa hukum ini sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 tanggal 11 September 2007. Permasalahan dalam tesis ini bagaimana legalitas dan akibat hukum dari akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dibuat Notaris terhadap tanah Negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan, serta bagaimana Notaris tersebut menyikapi, memperhatikan berkenan dengan akta ini agar tidak memberi celah untuk dilakukannya perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Sedangkan Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif sehingga analisa berdasarkan data-data yang disusun secara sistematis agar dapat ditarik suatu kesimpulan dari pembahasan. Berdasarkan hasil pembahasan dinyatakan bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak yang dilakukan para pihak atas tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan dihadapan Notaris adalah sah dan merupakan akta jual beli tanah berikut bangunannya dengan catatan bahwa penjual adalah pihak yang sebenarnya, sehingga menurut Pasal 1320 KUHPerdara maka yang berhak untuk menjual, sepanjang penjual tidak mengetahui maka tidak ada alasan untuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena sudah memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian. secara formal akta tersebut membuktikan bahwa kesepakatan untuk jual beli rumah dan pengoperan hak tersebut telah disetujui dan diakui berdasarkan tanda tangan pada akta tersebut oleh para pihak, begitu juga secara material, klausul-klausul dari akte tersebut mampu menceritakan isi dari akta tersebut. Notaris juga dalam membuat akta tidak hanya berdasarkan data formal semata.

Kata kunci :
Tanah Negara
Pengoperan hak

ABSTRACT

Name : Norman Tuah H Sinaga
Programme of study : Master of Notary
Title : LEGAL POWER OF HOUSE PURCHASE-SALES DEED AND THE OPERATION OF RIGHTS ON THE STATE'S LAND ALREADY WITH BUILDING RIGHTS OF USE CERTIFICATE (Case Study From Central Jakarta District Court's Verdict Number: 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST dated September 11th 2007)

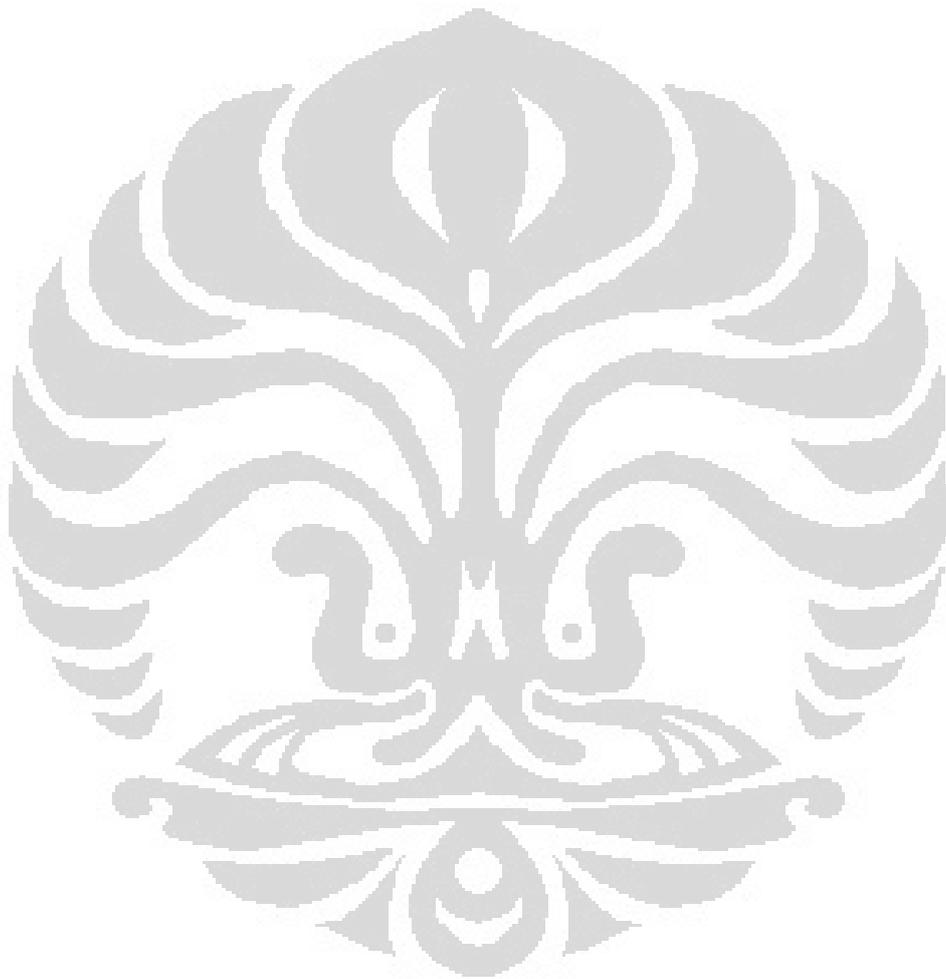
Purchase-sales on a piece of land is legitimate pursuant to National Land Law when it is performed clearly, in cash, and real. It is the same case with the state's land already occupied and under possession, with good faith, can be sold-purchased by means of right transfer before Notary, knowing the non existent of right basis on that piece of land, but when the right basis then it shall be performed before the Land Deed Official Maker. The sales of state's land, which is actually already has the right basis by means of right transfer performed before Notary, occurring in the dispute between Mistress Sari (Plaintiff) against Hendra Widjaya (Defendant I) and his wife Mistress Noersanti (Defendant II) and also the seller and power of attorney as well as former Purchaser, and also the Notaries making the deed on this legal case according to Central Jakarta District Court verdict Number : 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST dated September 11th, 2007. The problem in this thesis is what is the legality and legal consequence of house purchase-sale deed and right transfer made by the Notary on the state's land already having Building Right of Use certificate, as well as how the concerned Notary takes his/her stand, considering this concerned deed in order not to give loophole for the performance of illegal acts. As for the Research Method used is juridical normative thus the nalysis is on the virtues of data compiled systematically in order to make a conclusion from this discussion. Based on the results of discussion it is certified that the House Purchase-Sale deed and Right Transfer performed by the party on the state's land already having Building Right of use certificate before the Notary is valid and is the land purchase-sale deed along with its building with note that the seller is the true party, thus pursuant to Article 1320 of Indonesia Civil Codes then the party is entitled to sell it, so far the seller is not knowledgeable on that land status, therefore there is on legal reason whatsoever to cancel it the name of the law or cancelable because it has the legal elements of contract. Formally that deed proves that the agreement for the house purchase-sale and right transfer have been approved and acknowledged on the virtues of the signatures on that deed by the parties, as wel as materially, the clauses of that deed is able to deliver the content of that deed. The Notary also in making that deed is not merely based on formal data.

Keyword :
State's land
Right of transfer

DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINILITAS.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	9
C. Metode Penelitian.....	9
D. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II KEKUATAN AKTE JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK ATAS TANAH NEGARA YANG SUDAH BERSERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 tanggal 11 September 2007)	
A. Landasan Teoritis.....	13
1. Akte dan Notaris Merupakan bagian dari Bukti Terjadinya Peristiwa Hukum.....	13
a. Pengertian Akte.....	13
b. Akte Notaris.....	15
c. Kekuatan Pembuktian dari Akte Otentik.....	19
2. Perjanjian.....	22
a. Pengertian.....	22
b. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian.....	23
3. Jual Beli.....	31
a. Pengertian.....	31

b. Jual Beli Tanah Menurut Hukum di Indonesia	33
c. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli	34
4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.	40
a. Pengertian Hak atas Tanah	40
b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	43
c. Syarat-syarat Jual Beli	44
5. Aspek Yuridis Tanah Negara	49
a. Pengertian Okupasi	49
b. Pendaftaran Pertama Kali Tanah Negara untuk Mendapatkan Alas Hak	54
B. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :	
54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 tanggal 11 September 2007	57
1. Latar Belakang Gugatan Nyonya Sari	57
2. Jawaban Tergugat	60
3. Pengadilan Negeri	62
C. Analisa Hukum Kekuatan Akte Jual Beli dan Pengoperan Hak atas Tanah Negara yang Sudah Bersertipikat Hak Guna Bangunan (Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :	
54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 tanggal 11 September 2007)	64
1. Pengoperan Hak sebagai bagian Peralihan Hak Kepemilikan atas Tanah Negara	64
2. Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak atas Tanah Negara yang sudah Bersertipikat sebagai Akta Otentik	67
3. Analisa dari sudut Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang dibuat Oleh atau di hadapannya	71
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	74
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN – LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 secara tegas menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum (*Rechtstaat*). Prinsip negara hukum adalah menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian dan ketertiban serta perlindungan hukum menuntut antara lain lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat yang memerlukan adanya alat bukti guna menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum.

Dalam lingkup Hukum Perdata dinyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atas benda diwajibkan untuk membuktikan adanya hak tersebut. Adapun alat-alat bukti yang digunakan terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah.¹ Alat bukti yang ada ini baik secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri dengan melihat peristiwanya maka dapat

¹*Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, cetakan XII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990), Pasal 1866

digunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan bahwa benda tersebut adalah miliknya.

Salah satu alat bukti tersebut adalah pembuktian tertulis yang dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.² Bukti tertulis otentik ini pengaturannya dilakukan dalam *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) atau Reglemen Indonesia Baru (RIB) yang memuat definisi tentang akta otentik seperti yang dinyatakan dalam Pasal 165, sedangkan pengaturan lebih rinci dalam Buku Keempat Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894.

Akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum telah diatur secara jelas dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (untuk selanjutnya ditulis "PJN") juncto Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya ditulis "UUJN") yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang. Adapun pengertian akta otentik juga diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya ditulis "KUH Perdata") yang menyatakan bahwa akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Pegawai umum atau pejabat umum yang dimaksud di atas adalah seorang Notaris, hakim, pegawai catatan sipil, dan semua yang berkompeten untuk itu.

Akta yang dibuat pejabat umum ini mengikat kepada para pihak sesuai dengan

² Tan Thong Kie, *Studi Notariat*. Serba-serbi Praktek Notaris, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal 145

maksud dan tujuan para pihak untuk membuat akta. Sedangkan dalam pembuatan akta notaris keterangan-keterangan yang tercantum dalam akta sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para pihak kepada Notaris, tetapi kebenarannya hanya pasti antara para pihak yang bersangkutan.³

Dalam bidang pertanahan pembuatan akta otentik dilakukan bila terjadi perbuatan hukum baik itu karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Peristiwa hukum yang terjadi tersebut dibuat dalam akta otentiknya sebagai bukti bahwa telah terjadi peristiwa hukum atas hak sebidang tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat umum.⁴

Untuk tanah negara yang penguasaannya dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan dapat diakui haknya oleh negara. Sedangkan untuk penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti kepemilikan dapat dilakukan dengan melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat dengan melampirkan bukti-bukti dan persyaratan-persyaratan untuk pendaftaran tanah negara.⁵

Pendaftaran tanah negara di daerah yang peruntukannya untuk daerah pemukiman maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan(HGB) yang menjadi milik yang namanya tertera dalam

³ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan III (Jakarta: Erlangga, 1983) , Hal. 53

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, Peppes No. 37 tahun 1998, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 2

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, Pasal 24

sertipikat tersebut. Hak atas tanah ini dapat diperjualbelikan oleh pemilik dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya ditulis "PPAT). Tetapi untuk tanah yang berstatus tanah negara yang dikuasai dengan itikad baik yang belum bersertipikat dimana di atasnya berdiri bangunan maka terhadap tanah tersebut dapat diperjualbelikan dengan menggunakan akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dibuat Notaris.

Adapun argumentasi yang mendasari alasan mengapa menggunakan akta notaris padahal yang dialihkan/dioperkan adalah termasuk hak penggunaan sebidang tanah dengan mengingat belum adanya alas hak atas bidang tanah tersebut. Oleh karena itu untuk mendapatkan status hak atas tanah negara yang dilakukan dengan akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dilanjutkan dengan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kotamadya/ Kabupaten setempat dengan melampirkan akta jual beli rumah dan pengoperan hak sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli, sedangkan bukti-bukti lainnya adalah untuk menegaskan bahwa bidang tanah tersebut layak untuk didaftarkan dan dibuatkan sertipikat Hak Guna Bangunan.

Jual beli atas bidang tanah baru dapat terjadi bila dilakukan dengan terang dan tunai. Pengertian terang dan tunai dalam jual beli tanah ini menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 adalah bila hak atas bidang tanah tersebut telah diserahkan secara yuridis.⁶ Sedangkan bila diperhatikan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457,

⁶ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), Hal. 73

memberi definisi jual beli dengan menyatakan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Penambahan terang dan tunai dalam jual beli tanah disebabkan hukum tanah Indonesia mengadopsi hukum adat. Pandangan Hukum Adat menyatakan bahwa jual beli bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli bila diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi.⁷

Jual beli yang dilakukan atas tanah negara yang belum bersertipikat yang di atasnya berdiri bangunan oleh Notaris dituangkan dalam akte jual beli rumah dan pengoperan hak. Keterangan-keterangan para pihak dan keinginan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dijadikan Notaris sebagai dasar memberi penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta tersebut.⁸

Berdasarkan keterangan-keterangan yang ada maka Notaris tersebut mengkonstatir di dalam akta notaris agar keterangan-keterangan yang tercantum dalam akta sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris, tetapi kebenarannya hanya mereka yang tahu. Setelah akta dibacakan oleh Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi maka akta tersebut seketika itu juga ditandatangani sebagai tanda persetujuan atas isinya.

⁷ Sahat Sinaga, *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*, (Jakarta : Pustaka Sutra, 2007), hal 17 – 21

⁸ Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004 , TLN NO. 4432, Pasal 15 ayat (2) huruf e

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, S.H, Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :⁹

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
2. Kekuatan pembuktian formil, yang maksudnya adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan kebenaran bahwa para pihak telah mencapai persetujuan tentang isi atau apa yang tercantum dalam akta itu.

Akta Notaris yang dibuat tidak sesuai dengan kenyataan dan bertentangan dengan kebenaran materil terjadi dalam contoh kasus antara Nyonya Sari sebagai penggugat melawan Hendra Widjaya dan kawan-kawan sebagai tergugat, dimana kasusnya telah diputus melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2007. Tanah negara yang belum bersertipikat yang dibeli oleh Hendra Widjaya dari Djoni Kurniawan berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 167 tanggal 26-03-1992 (dua puluh enam Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) yang dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjudin. Kemudian di atas tanah tersebut berdiri rumah maka Hendra Widjaya menjual

⁹ G.H.S. Lumban Tobing, *op. cit.*, hal. 55 - 60

kepada Nyonya Sari dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 14 tanggal 16-12-2004 (enam belas Desember dua ribu empat), dibuat dihadapan Neneng Lilis Hendrawan, SH, Notaris di Jakarta . Berdasarkan pendapat hukum (*legal opinion*) bahwa akte ini dapat dijadikan sebagai bukti bahwa telah terjadi pemindahan hak atas bangunan dan bidang tanah negara tersebut dan akta itu dapat dipakai untuk pengurusan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, mengingat bahwa Nyonya Sari hendak mensertipikatkan bidang tanah negara tersebut.

Setelah melengkapi persyaratan-persyaratan yang diperlukan ternyata permohonan untuk pendaftaran tanah tersebut ditolak karena bidang tanah tersebut sudah bersertipikat dengan alas hak yaitu Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat pada tahun 1992 atas nama Herman Kurniawan. Atas penolakan ini Nyonya Sari merasa ditipu baik oleh penjual maupun oleh Notaris sendiri atas pendapat hukumnya tentang guna dan manfaat dari akte yang dibuat Notaris tersebut.

Jual beli yang telah dilangsungkan dan telah mengikat dengan tercapainya kata sepakat mengenai kebendaan yang akan dijual dan harga antara penjual dan pembeli, tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli maupun penjual¹⁰ Oleh karena itu maka Nyonya Sari menggugat Hendra Widjaya dan kawan-kawan ke pengadilan. Ini karena suatu jual beli tidak dapat diubah, diganti atau bahkan diakhiri dengan hanya berdasarkan pada kemauan atau kehendak salah satu pihak penjual atau pembeli.

¹⁰ Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*. Seri Hukum Perikatan,(Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hal 125

Proses pemeriksaan pembuktian di pengadilan bertujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa sehingga hakim memperoleh kepastian hukum untuk dijadikan sebagai dasar putusannya. Penyelesaian atas sengketa terhadap tanah yang awalnya berstatus dikuasai oleh negara yang sudah bersertipikat yang di atasnya berdiri bangunan yang dijual dengan akta jual beli rumah dan pengoperan hak dihadapan notaris, yang menurut peraturan perundang-undangan seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hakim dalam menghadapi akte notaris sebagai alat bukti, tidak dapat begitu saja mengenyampingkan kekuatan pembuktian dari akta notaris tersebut. Hakim harus benar-benar meneliti kebenaran dan tujuan yang sebenarnya dari adanya akta notaris, mengingat akta notaris tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah dan formil yang membuktikan bahwa benar akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris dan para pihak telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta. Disamping itu akta juga mempunyai kekuatan pembuktian materil yang membuktikan materi yang diterangkan adalah benar.

Akta otentik dapat diabaikan sebagai alat bukti yang kuat jika dibuktikan oleh pengadilan bahwa akta tersebut melanggar ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Suatu akta notaris dapat batal demi hukum atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*).

B. Pokok Permasalahan

Kemampuan akta jual beli rumah dan pengoperan hak untuk menjamin terlaksananya jual beli setelah syarat-syarat yang menjadi kendala dapat dipenuhi oleh para pihak sehingga perlu diantisipasi permasalahan yang terdiri atas :

1. Bagaimana legalitas dari akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dibuat Notaris terhadap tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan?
2. Apa akibat hukum dari akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dibuat Notaris terhadap tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan?
3. Bagaimana Notaris menyikapi, memperhatikan, merumuskan dan menuangkan masalah-masalah yang terjadi berkenaan dengan Akta jual beli rumah dan pengoperan Hak yang diminta para pihak sehingga aktanya tidak memberi celah untuk dilakukannya perbuatan yang bertentangan dengan hukum?

C. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif analisis dengan studi kasus putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST, yang pengumpulan data dan bahan-bahan yang diperlukan adalah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah penelitian normatif, dimana alat pengumpulan datanya adalah melalui studi kepustakaan atau dokumen dan data yang diperoleh adalah data-data sekunder yang mencakup:

- a. Bahan hukum primer, antara lain meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,HIR, dan peraturan lain yang mendukung penelitian ini;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu berupa buku-buku yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti, seperti buku-buku yang ditulis para ahli hukum, artikel, makalah, dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini;
- c. Bahan hukum tersier, yaitu kamus-kamus yang menunjang dan berhubungan dengan penelitian ini.

2. Metode Penelitian Lapangan

Metode penelitian ini dilakukan dengan pengamatan langsung dengan mengadakan wawancara (*interview*) dengan beberapa Notaris di Jakarta dan Hakim/advokat. Data yang diperoleh dari hasil wawancara ini dijadikan sebagai data primer.

Tipe penelitian yang dipergunakan adalah tipe penelitian preskriptif karena jika dilihat dari sudut bentuknya, contoh kasus di atas telah mendapat putusan Pengadilan Negeri. Putusan ini yang akan di intrepetasikan oleh penulis.

Untuk menganalisa dan membahas permasalahan tersebut dilakukan secara kualitatif dimana data-data yang diperoleh, disusun secara

sistematis, kemudian dianalisis, yang pada akhirnya ditarik kesimpulan dari hasil keseluruhan pembahasan

D. Sistematika Penulisan

Penulisan thesis ini disusun dalam suatu sistematika yang terdiri dari 3 (tiga) bab, yang masing-masing dibagi dalam beberapa sub bab yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN; Meliputi latar belakang masalah atau hal-hal yang mendorong atau menyebabkan terjadinya jual beli berdasarkan akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dibuat Notaris terhadap tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan, kemudian dilanjutkan dengan pokok-Pokok Permasalahan yang akan dibahas. Seterusnya dengan Metode penulisan yang digunakan dalam rangka penulisan tesis ini dan terakhir sistematika penulisan yang digunakan sebagai acuan.

BAB II : KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI RUMAH DAN PENGOPERAN HAK TERHADAP TANAH NEGARA YANG SUDAH BERSERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN

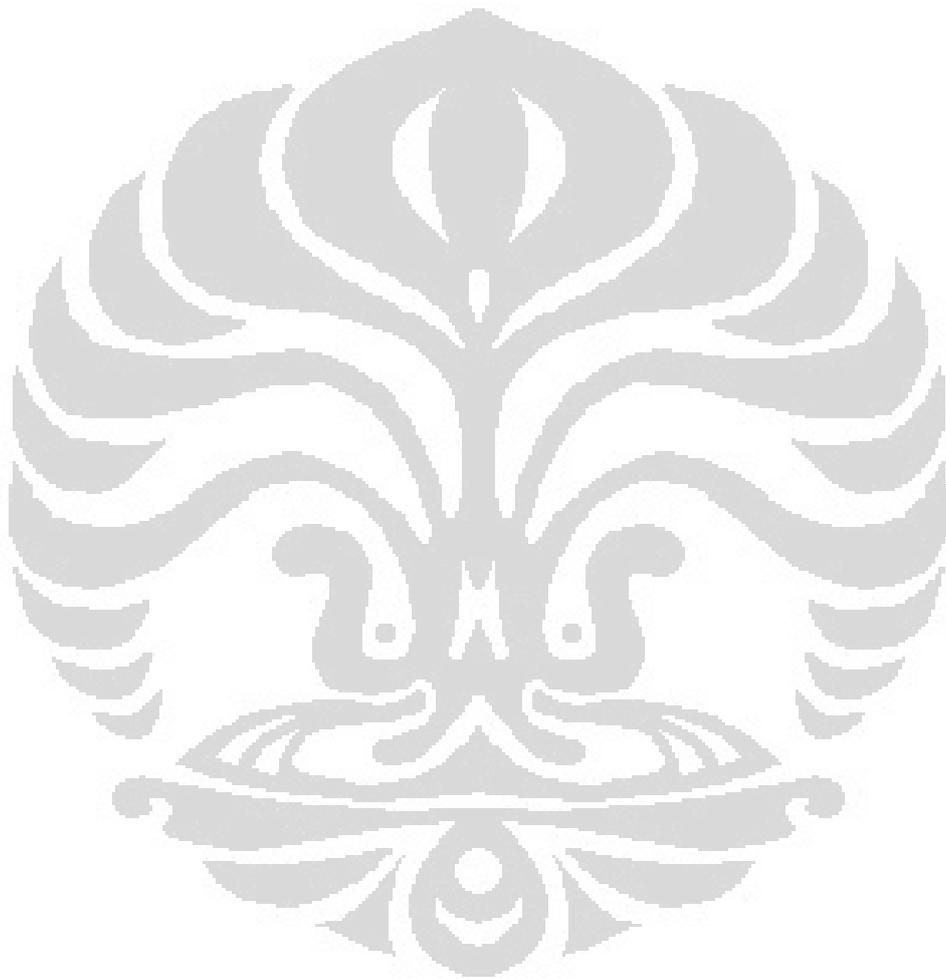
1. LANDASAN TEORI

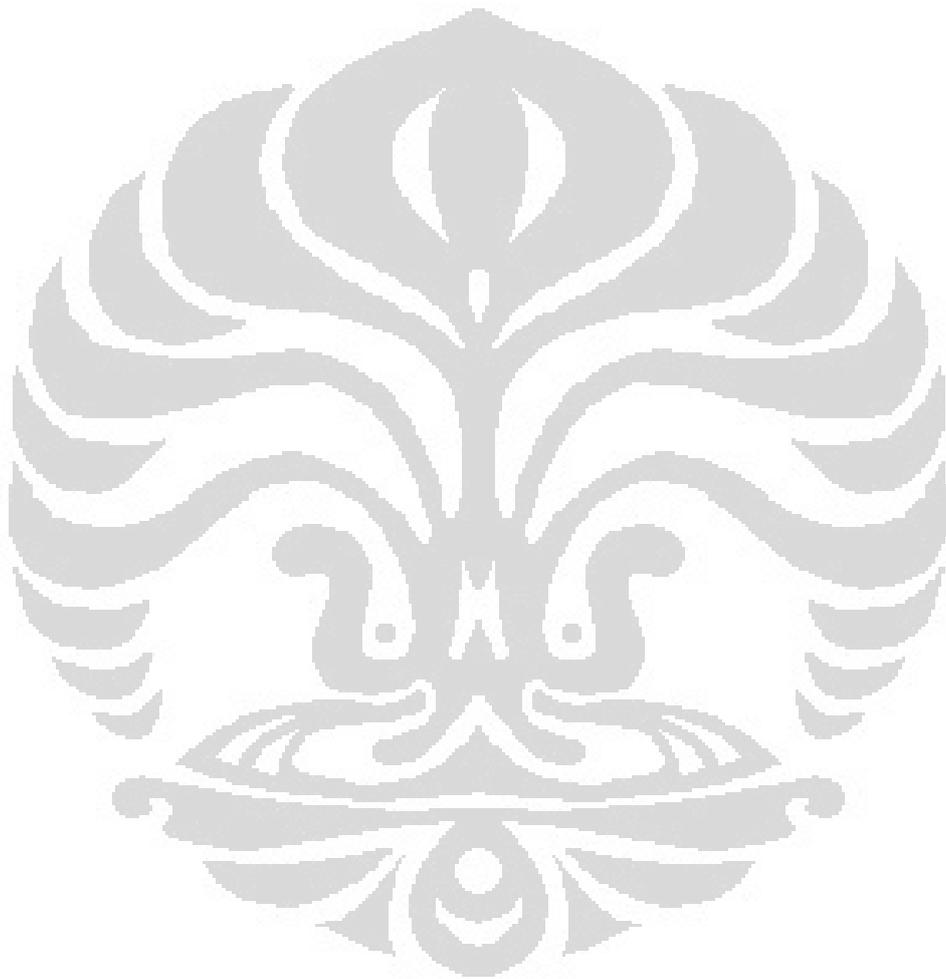
A. LANDASAN TEORI : Meliputi pengertian akta otentik jual beli rumah dan pengoperan hak atas tanah negara, yang terdiri atas definisi-definisi akta otentik, jual beli, tanah negara, sertipikat dan lain yang mendukung penelitian ini nanti;

2. ANALISA DAN PEMBAHASAN

- A. Kasus Posisi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :
54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2007
- B. Analisis; membahas pokok-pokok permasalahan yang ada yaitu bagaimana Notaris menyikapi, memperhatikan, merumuskan dan menuangkan masalah-masalah yang terjadi berkenaan dengan Akta jual beli rumah dan pengoperan Hak yang diminta para pihak sehingga aktanya tidak memberi celah untuk dilakukannya perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan bagaimana legalitas dari Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak yang dibuat Notaris terhadap tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan serta apa akibat hukum dari Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak yang dibuat Notaris terhadap tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan itu.

BAB III: PENUTUP; yang terdiri atas kesimpulan dan saran.





BAB II

KEKUATAN AKTE JUAL BELI RUMAH DAN PENGOPERAN HAK ATAS TANAH NEGARA YANG SUDAH BERSERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 tanggal 11 September 2007)

A. LANDASAN TEORITIS

1. Akte dan Notaris Merupakan bagian dari Bukti Terjadinya Peristiwa

Hukum

a. Pengertian Akte

Akte adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa.¹¹ Pengertian ini diperjelas oleh Pitlo dengan mengatakan bahwa akte itu merupakan suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Adapun Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa akte adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk

¹¹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan VIII, (Jakarta: Pramadya Paramita, 1987), hal 27

pembuktian.¹² Akte juga mengandung arti yaitu surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum di bidang keperdataan yang dilakukan oleh pihak-pihak lain.¹³ Disamping akta juga adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁴

Adapun suatu syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat disebut akta adalah:

a) Surat tersebut harus ditanda tangani

Surat yang ditanda tangani para pihak menandakan bahwa semua klausul yang ada dalam akta tersebut sudah diketahui dan dibenarkan serta mengikat terhadap para pihak yang menginginkan akte tersebut. Ini merupakan tanda sepakat dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum atas semua klausul yang terdapat dalam akte.

Keharusan ditanda tangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Tujuan keharusan ditanda tangani itu untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah

¹² Sunaryati, Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad XX*, Cetakan I, (Bandung : Alumni, 1994), hal 33

¹³ N.G. Yudara, "Notaris dan Permasalahannya (Pokok-pokok Pemikiran Diseputar Kedudukan dan Fungsi Notaris serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)," *Renvoi*.ISSN 1693 – 6914 (Maret 2006): hal 73

¹⁴ http://badilag.net/data/ensiklomeia/ensiklemedia_edisi1.htm tanggal 10 Juli 2008

akta, satu dengan yang lainnya, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang berbeda dengan tanda tangan orang lain.

- b) Surat tersebut memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan

Akte memuat keterangan akan suatu peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan dan dapat dijadikan sebagai bukti.

- c) Surat tersebut diperuntukkan sebagai alat bukti

Akte memang digunakan untuk menceritakan suatu peristiwa hukum, sehingga bila salah satu pihak tidak memenuhi isi dari akte tersebut maka dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Penggunaan sebagai alat bukti di pengadilan harus ditempel meterai.

b. Akte Notaris

Kedudukan seorang notaris sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar. Hal ini dipertegas oleh Tan Thong Kie dan G.H.S. Lumbang Tobing dengan penyebutan Notaris sebagai pejabat umum dengan mengutip dari bab I Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Ord. Stbl. 1860 No.3*, mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860) yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta

otentik, serta menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁵

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini.

Disamping itu notaris juga dalam melakukan pelayanan publik juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensyahkan (*waarmerken* dan *legaliseren*) surat-surat/ akta-akta yang dibuat di bawah tangan.¹⁶ Adapun akte yang dibuat Notaris sebagai suatu alat bukti. Akta ada 2 (dua) macam:

a) Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh Notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku PPAT) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak.¹⁷ Pengertian akta otentik ini juga dirumuskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

¹⁵ Definisi Notaris sebagai pejabat umum sesuai dengan Ordonansi Stbl 1860 No.3 dimuat oleh Tan Thong Kie dalam bukunya Studi Notariat. (Serba-serbi Praktek Notaris)pada hal 221 sedangkan GHS Lumban Tobing dalam bukunya Peraturan Jabatan Notaris. Cet III. Hal. 31

¹⁶ G.H.S .Lumban Tobing, *op.cit.*, hal 32 – 35

¹⁷ http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_otentik tanggal 04 Juli 2008

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh *undang-undang*, dibuat oleh atau dihadapan *pegawai-pegawai umum* yang berkuasa untuk itu di *tempat* dimana akta dibuatnya”

Begitu juga bila kita perhatikan pasal 165 HIR, 1868 BW, dan 285 Rbg maka Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan.¹⁸ Sedangkan menurut Pasal 1 butir 7 UUJN, yang mengatakan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan *Notaris* menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh *undang-undang*”

Akta yang dibuat menurut dan memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jo UUJN (dahulu Stbl 1860 No.3) adalah akta otentik dengan memenuhi 3 (tiga) unsur:¹⁹

- i) Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang,;
- ii) Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum;
- iii) Pejabat Umum tersebut harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak

¹⁸ http://badilag.net/data/ensiklomeia/ensiklemedia_edisi1.htm tanggal 10 Juli 2008

¹⁹ N.G. Yudara, *op. cit.*, hal 73

kepada Notaris. Keinginan para penghadap atau penghadap ini kemudian Notaris konstatir menjadi kalimat-kalimat yang dimengerti oleh penghadap/ para penghadap yang mana mengandung keinginan mereka.

Pembuatan akta jual beli rumah dan pengoperan hak merupakan salah satu fungsi dari Notaris seperti yang diamanatkan oleh undang-undang. Dalam hal ini Notaris dalam mengkonstatir harus memperhatikan masalah-masalah yang akan timbul dikemudian hari; untuk itu akte yang dibuat harus mampu mengantisipasinya sehingga tidak terjadi masalah atau walaupun terjadi masalah (*dispute*) maka penyelesaiannya sudah dapat dilakukan melalui pasal-pasal yang ada dalam akte tersebut.

Tugas ini diberikan kepada Notaris untuk menjamin dan menjaga perlindungan hukum para pihak. Perlindungan yang sama dipercayakan pula oleh para pihak dalam semua tindakan hukum lainnya yang harus dibuat dengan akta notaris. Salah satu kewenangan seorang Notaris adalah untuk memberikan nasihat hukum, guna mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari.

b) Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan (perjanjian di bawah tangan) ini dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pada akta dibawah tangan juga dibubuhi meterai. Pihak-pihak yang dimaksud adalah calon penjual dan calon pembeli. Mereka dengan sepakat

membuat perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar.

Adapun akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak setelah ditandatangani maka langsung mengikat kedua pihak. Dasar hukum diperkenalkannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak.²⁰

c. Kekuatan Pembuktian dari Akta Otentik

Akta Otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, Pasal 1870 KUHPerdara). Akte ini merupakan bukti yang mengikat berarti kebenaran dari hal yang tertulis dalam akte tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada yang lain yang dapat membuktikan sebaliknya.²¹ Kekuatan pembuktian dari akta ini dapat dibedakan dalam 3 (tiga) macam yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian material.

Adapun yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahiriah adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahiriah dari akta itu.

²⁰ Sutan Remi Syahdeni, *Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: BI, 2000), hal 75

²¹ http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_otentik tanggal 04 Juli 2008

Artinya bahwa suatu surat yang kelihatan sebagai akta, harus diterima atau dianggap dan diperlakukan sebagai akta sampai dapat dibuktikan sebaliknya.²²Kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksud sebagai kemampuan dari akta itu sendiri membuktikan dirinya sebagai akta otentik dan kemampuan itu menurut Pasal 1875 KUH Perdata tidak dapat diberikan pada akta yang dibuat di bawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah jika yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu dan jika demikian akta itu berlaku sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan.

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini yang merupakan pembuktian lengkap atau mengikat, mengandung arti bahwa kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta itu dianggap sebagai benar dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya. Sesuatu akta yang dari luar kelihatan sebagai akta otentik berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang, tanda tangan dari pejabat umum yang bersangkutan diterima sebagai sah. Pembuktian yang sebaliknya artinya bahwa tanda tangan itu tidak sah hanya dapat dilakukan melalui acara "*valsheidsprocedure*" menurut ketentuan Pasal 148 KUH Perdata, dimana hanya diperkenankan pembuktian dengan surat-surat, saksi-saksi, dan ahli-ahli. Jadi dalam hal ini yang menjadi persoalan bukan isi dari akta itu ataupun wewenang pejabat itu, tapi semata-mata mengenai tanda tangan dari pejabat itu.

²² GHS Lumbang Tobing *Op cit.*, hal 55 - 57.

Kekuatan pembuktan formal dari akta didasarkan atas benar atau tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Contoh: Andi dan Budi yang telah melakukan jual beli, mengakui bahwa tanda tangan yang tertera dalam akta adalah benar. Pengakuan ini merupakan pernyataan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum jual beli.

Dalam akta otentik, pejabat pembuat akta telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta dan selain itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya dalam menjalankan jabatannya. Sedangkan dalam arti formal terhadap akta pejabat (*relas acta*), akta ini membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan dilakukan sendiri oleh pejabat umum tersebut dalam melakukan jabatannya. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran dan kepastian dari tanggal akta itu, identitas dan tanda tangan dari orang-orang yang hadir dan juga tempat dimana akta dibuat.

Lain halnya dengan Akta Partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti apa yang diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari apa yang diterangkan oleh para pihak itu pada hakikatnya hanya pasti antara para pihak sendiri.

Kekuatan pembuktian material adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya apa yang dinyatakan atau diterangkan dalam akta itu. Contoh : Andi dan Budi mengakui benar telah terjadi perbuatan jual beli. Jadi menyangkut pembuktian tentang materi atau isi suatu

akta, memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan dalam akta ini.

Dalam Akta Pejabat (*relaas acta*) tidak lain hanya membuktikan apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan dilakukan sendiri oleh pejabat itu dalam menjalankan jabatannya. Jadi kebenaran dari pernyataan pejabat serta bahwa akta itu dibuat oleh pejabat berlaku bagi siapapun. Sedangkan pada Akta Partij menurut undang-undang merupakan bukti yang sempurna bagi mereka dan para ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya. Karena akta itu, isi keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.²³ Bila kita perhatikan Pasal 1870 dan Pasal 1871 KUHPerdata akta ini memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran apa yang tercantum dalam akta itu, sedangkan bagi pihak ketiga kekuatan pembuktian material dari akta itu diserahkan pada pertimbangan hakim.

2. PERJANJIAN

a. Pengertian

Di Indonesia ada beberapa literatur yang menerangkan tentang perjanjian.

Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, S.H “perjanjian” adalah Suatu

²³ Tan Thong Kie, *Studi Notaria.. Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal.45

hubungan hukum harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁴ Sedangkan menurut Prof. Soebekti, S.H perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁵ Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan, artinya perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Sedangkan menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.²⁶

b. Asas-asas Umum Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas umum yang diatur dalam KUH Perdata, yaitu:

²⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur Bandung, 1973) hal. 19.

²⁵ *Op cit*, hal. 5.

²⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 2.

1) Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Asas ini mengandung arti yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Dengan demikian, suatu perjanjian atau kontrak itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang bersifat pokok dan tidak diperlukan lagi suatu formalitas. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walaupun demikian terhadap asas ini terdapat pengecualian. Pengecualian terhadap asas konsensualisme ini yaitu ancaman batalnya suatu kontrak apabila tidak menuruti atau memenuhi bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku terhadap kontrak tertentu.

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian jual beli, maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan terjadinya kesepakatan tersebut. Untuk menentukan kapan kesepakatan atau konsensus itu terjadi secara hukum, telah muncul beberapa teori, antara lain menurut Munir Fuadi yaitu:

i) Teori Penawaran dan Penerimaan (*offer and acceptance*)

Menurut teori ini, pada prinsipnya suatu kesepakatan kehendak baru terjadi setelah adanya penawaran (*offer*) dari salah satu pihak dan

diikuti dengan penerimaan penawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam kontrak tersebut. Teori ini diakui secara umum di setiap sistim hukum, sungguhpun pengembangan dari teori ini banyak dilakukan di negara-negara yang menganut sistim hukum Common Law.

ii) Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Teori Kehendak berusaha untuk menjelaskan jika ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan dalam kontrak, maka yang berlaku adalah apa yang dikehendaki. Sementara apa yang dinyatakan tersebut dianggap tidak berlaku. Teori ini menekankan pentingnya kehendak (*wil* atau *intend*) dari pihak yang memberikan janji. Ukuran dari eksistensi, kekuatan berlaku dan substansi dari suatu kontrak diukur dari kehendak tersebut. Dalam kenyataannya, teori yang bersifat subjektif ini semakin lama semakin terdesak oleh teori-teori yang berorientasi kepada hal-hal yang bersifat objektif dan *factual*.

iii) Teori Pernyataan (*verklarings theorie*)

Teori pernyataan bersifat objektif dan berseberangan dengan teori kehendak. Menurut teori ini apabila ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan, maka apa yang dinyatakan itulah yang berlaku karena masyarakat menghendaki apa yang dinyatakan itu dapat dijadikan pegangan.

iv) Teori Pengiriman/ Kotak Pos (*verzendings/mailbox theorie*)

Teori pengiriman menekankan bahwa suatu kata sepakat terbentuk pada saat dikirimnya suatu jawaban oleh pihak yang kepadanya telah ditawarkan suatu kontrak, karena sejak saat pengiriman tersebut, pengirim jawaban telah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimkannya. Hal ini sejalan dengan teori kotak pos (*mail box theorie*) yang berlandaskan pada pemikiran bahwa suatu kontrak dianggap terjadi pada saat penerimaan dimasukkan kedalam kotak pos. Untuk kedua teori tersebut dalam perkembangan sejarah pemakaiannya dibatasi oleh beberapa kekecualian yaitu apabila pihak yang menawarkan menentukan dengan pasti kapan dan dengan cara bagaimana suatu penerimaan tawaran dianggap telah dilakukan atau telah tidak dilakukan atau jika digunakan media pengiriman berita yang tidak tepat atau dikirim dengan media yang tepat tetapi tidak sempurna pengirimannya atau jika pengiriman dilakukan melalui kurir sebagai kuasa pengirim.

v) Teori Pengetahuan (*vernemings theorie*)

Menurut teori pengetahuan, suatu kata sepakat dianggap telah terbentuk pada saat orang yang menawarkan mengetahui bahwa penawarannya telah disetujui oleh pihak yang menerima tawaran.

vi) Teori Penerimaan (*ontvangs theorie*)

Teori ini lebih konservatif dari pada teori pengetahuan, karena suatu kata sepakat baru dianggap telah terjadi apabila balasan dari tawaran tersebut telah diterima oleh pihak yang melakukan tawaran.

vii) Teori Kepercayaan (*vertrouwens theorie*)

Teori kepercayaan mengajarkan bahwa suatu kata sepakat dianggap terjadi pada saat adanya pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.

viii) Teori Ucapan (*uitings theorie*)

Menurut teori ini, suatu kesepakatan kehendak terjadi pada saat yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban yang menyatakan bahwa dia telah menerima tawaran tersebut.

ix) Teori Dugaan

Menurut teori dugaan, tercapainya kata sepakat pada saat pihak penerima tawaran telah mengirimkan surat persejuannya dan dia secara patut dapat menduga bahwa pihak yang menawarkan telah mengetahui isi surat tersebut.²⁷

Dalam praktek teori-teori tersebut diatas hanya bermanfaat ketika terjadi sengketa yang diakibatkan oleh perjanjian jual beli yang bermasalah.

Dalam KUH Perdata ada pasal mengenai consensus dan dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUHperdata yang berbunyi “Untuk sahnya perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan.

²⁷ Munir Fuadi, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2001), hal. 45-49.

4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang”.²⁸

Adapun maksud dari masing-masing syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya adalah bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Yang mana kesepakatan itu terjadi dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Yang berarti bahwa kesepakatan itu terjadinya benar-benar dari keinginan para pihak yang mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian. Konsensus atau kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah orang-orang yang cakap membuat suatu perjanjian menurut hukum. Didalam Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Ada beberapa orang yang dipandang tidak cakap hukum didalam mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUH Perdata yaitu antara lain:
 - a. Orang-orang yang belum dewasa.
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

²⁸ *Op cit*, Pasal 1320.

- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan, maksudnya adalah bahwa dalam perjanjian itu harus ada obyek yang diperjanjikan. Yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam syarat ini, undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu, maka perjanjian itu tidak sah.
4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, maksudnya adalah isi dan tujuan dari pada yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang atau dengan kesusilaan dan atau dengan ketertiban umum. Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, "bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum".

Ke empat syarat sahnya perjanjian tersebut diatas digolongkan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. Dua syarat sahnya perjanjian yang ke satu dan kedua merupakan syarat subyektif.
2. Dua syarat sahnya perjanjian yang ke tiga dan empat merupakan syarat obyektif.

Apabila salah satu syarat sahnya perjanjian ada yang tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum maupun dapat dibatalkan, karena menyebabkan terjadinya cacat hukum. Dalam hal suatu syarat subtektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Adapun pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan itu. Sedangkan bila syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya; dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut gagal. Dengan demikian maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.

Para pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat dan menyetujui klausula-klausula dari kontrak sesuai dengan maksud dan keinginannya. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Semua perjanjian disini berarti perjanjian apa saja, baik perjanjian yang telah ada dan telah diatur didalam

ketentuan hukum yang berlaku maupun perjanjian yang akan muncul yang belum diatur dalam undang-undang. Namun meskipun demikian, terdapat pembatasan pada asas tersebut, yaitu:²⁹

1. Bahwa perjanjian itu harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Bahwa perjanjian itu tidak merugikan salah satu pihak didalam perjanjian tersebut.
4. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Pada dasarnya suatu kontrak hanya mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi:

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

3. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: “jual beli” adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu

²⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal 79

barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam Pasal 1458 KUHPerdato menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang benda tersebut dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdato tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan ,baik yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di dalam KUH Perdata Pasal 1457 terdapat kata “perjanjian”, yang berarti bahwa di dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai sesuatu yang diperjual belikan tersebut.

b. Jual Beli Tanah Menurut Hukum di Indonesia

Istilah jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas bidang tanah. Untuk pasal-pasal lainnya tidak ada penyebutan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.³⁰ Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Walaupun tidak adanya pengertian yang jelas tentang jual beli dalam UUPA, tetapi mengingat Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat,³¹ yang mana kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum. Dan sistem Hukum Adat.

Jual beli menurut hukum tanah Nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual ke pembeli.

³⁰ Adrian Sutedi, *op cit*, hal 76

³¹ Hukum adat yang dimasud Pasal 5 UUPA adalah Hukum adat yang telah di saneer yang dihilangkan dari cacat-cacat /Hukum adat yang telah disempurnakan atau Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional

Jual beli menurut hukum tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu³² :

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayaran harganya.
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut yang telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.

c. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli

1) Kewajiban Penjual

Didalam KUH Perdata diatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dari akibat jual beli pada Pasal-Pasal 1473 sampai dengan 1512. Ketentuan yang pertama dari kewajiban penjual yaitu Pasal 1473 KUH Perdata berbunyi:

³² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2007), hal 71-71

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya.”

Penguasaan benda secara aman dan tenteram dapat diartikan bahwa pemilik atas benda tersebut dapat menguasai dan menikmati benda tersebut secara sebagaimana digambarkan oleh Pasal 570 KUH Perdata sebagai berikut:

“ Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

Abdul Kadir Muhammad menafsirkan Pasal 570 KUH Perdata dengan pengertian sebagai berikut³³:

- 1) Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasai sebebas-bebasnya.
- 2) Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.

³³ Abdul Kadir Muhammad, *op.cit.*, hal. 144

- 3) Dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, merubah bentuk, bahkan melenyapkannya.
- 4) Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan dan syarat-syarat menurut undang-undang.
- 5) Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penggunaan dan penguasaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain.³⁴ Bagaimanapun juga menurut sistim hukum Indonesia mempunyai fungsi sosial.

Sedangkan menurut Yahya Harahap, dalam menafsirkan isi Pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah.³⁵ Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual dalam hal adanya pengertian perjanjian yang kurang jelas atau yang mengandung

³⁴ *Ibid*, hal 144

³⁵ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni 1986), hal. 190.

pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).

Kewajiban utama bagi penjual, menurut Pasal 1474 KUHperdata adalah:

- 1) Menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi.

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, diatur juga didalam Pasal 1491 KUH Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Disamping itu KUH Perdata juga mengatur hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUH Perdata).
- 2) Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (Pasal 1460 KUH Perdata).

- 3) Penjual dan pembeli boleh membuat persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apapun. (Pasal 1493 KUH Perdata).

2) Penyerahan Benda yang Dijual.

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa jual beli pada dasarnya merupakan pemindahan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan, yaitu:³⁶

- 1) Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan dengan tangan pendek. Penyerahan dengan tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjual belikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang disewa olehnya itu. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 KUHperdata tidak diperlukan lagi.
- 2) Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam hal penyerahan secara tangan

³⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Jual Beli*. (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 94-95.

panjang ini, kebendaan yang diperjual belikan berada ditangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut, pihak ketiga itu akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga, yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.

- 3) Penyerahan secara *constitutum possessorium*, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual.

Penyerahan barang dalam hal jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan perdata. Menurut Pasal 1474 KUH Perdata penyerahan barang terbagi atas 2 (dua) yaitu penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna; penjual harus menyelesaikan penyerahan tersebut.³⁷

Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akta balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual ke nama pembeli. Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUHperdata) Demikian juga halnya dengan

³⁷ Hartono Soerjopratinjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: PT Mustika Wikasa, 1994), hal 20

penyerahan *constitutum possessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Malah kadang-kadang penyerahan harus dengan sempurna dilakukan penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam sewa-beli (*huurkoop*).³⁸

Peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan penyerahan yang dilakukan untuk memindahkan hak milik, disyaratkan harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut, ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata menentukan bahwa: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Ketentuan Pasal 1471 KUHperdata tersebut memperjelas bahwa hanya pemilik benda yang dijual itu sajalah yang berhak untuk menjual kebendaan tersebut.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³⁹ Tanah diberikan

³⁸ *Op cit*, 190.

³⁹ Boedi Harsono, *op cit*, hal 18

kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, maka hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak-hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan ”sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.”⁴⁰ Hak-hak atas tanah ini memberi

⁴⁰ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal 18

wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.⁴¹ Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang dan badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.

Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah dengan pihak lain seperti jual beli, tukar menukar dan sebagainya. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang di punyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya. UUPA telah menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

⁴¹ Effendi Perangin-Angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, cet.3 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hal 40.

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁴² Dengan 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) PP 24/1997, 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 Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Kepala BPN 3/1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

⁴² Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal 71

c. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat jual beli tanah ada 2(dua) yaitu⁴³:

1. Syarat materiil

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

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

- a) Harus jelas calon penjual; ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya; dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir ,maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum tidak pernah menganggap pernah terjadi jual beli.

Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah, sedangkan hak atas tanahnya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih

⁴³ *Ibid*, hal 77 - 79

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

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya.

Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah⁴⁴. Bila hal ini dilanggar, maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- i) Hak Milik

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.. Setiap peralihan hak ini harus didaftarkan.

⁴⁴ Adapun badan hukum yang dimaksud adalah sesuai dengan PP No.38 Tahun 1963 yang terdiri atas rumah-rumah ibadah, yayasan sosial, bank-bank pemerintah, dan koperasi.

ii) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Setiap peralihan Hak Guna Usaha juga harus didaftarkan.

iii) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Setiap peralihan haknya harus didaftarkan sebagai alat bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

iv) Hak Pakai

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh Negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjiannya.

Jika syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau

merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli atas tanah yang sudah ada alas haknya hanya dibuat oleh PPAT⁴⁵. Jual beli yang dilakukan bukan dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat.⁴⁶ Permasalahannya pada saat pendaftaran untuk peralihan hanya dapat dilakukan berdasarkan akta PPAT.⁴⁷

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi seketika setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan bukanlah syarat sahnya transaksi jual beli tanah tapi untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga atau umum.⁴⁸

Adapun terhadap bidang tanah yang di atasnya didirikan bangunan atau ditanami tanaman, bila mengacu pada Hukum Tanah Nasional yang

⁴⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah., Nomor 24 Tahun 1997, Op. cit* Pasal 37 Peraturan

⁴⁶ UUPA , *Op.cit.* Pasal 5

⁴⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit.* Pasal 37

⁴⁸ Adrian, Sutedi, *op cit, hal* 81

menggunakan asas dalam Hukum Adat yaitu adanya pemisahan antara bidang tanah dengan benda-benda yang erat melekat di atasnya yang dikenal sebagai pemisahan horizontal. Namun dalam praktek dimungkinkn suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang juga ada di atasnya dengan ketentuan :

- i) Bangunan dan tanaman secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- ii) Bangunan dan tanaman merupakan milik yang punya tanah;
- iii) Jual beli tanah termasuk juga bangunan dan tanaman di atasnya.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*), begitu juga kewajiban penyerahan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting⁴⁹, mengingat Pasal 1482 KUH Perdata yang menyatakan,

”Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik jika ada.”

Adapun prosedur bila syarat materiil sudah dipenuhi maka dilakukan syarat formil dengan:

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

⁴⁹ *Ibid*, hal 83

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan; disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasae pembuatan Akte Pembuatan Hak Tanggungan dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para yang bersangkutan.

5. Aspek Yuridis Tanah Negara

a. Pengertian Okupasi

Tujuan negara yang termaktub dalam Mukadimah Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alinea IV, yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur. Implementasi dari tujuan tersebut adalah mengatur dalam bentuk perangkat peraturan perundang-undangan seperti UUPA serta Undang-undang Nomor

51/PRP/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang berhak atau kuasanya, untuk selanjutnya disebut Undang-undang Okupasi.

Bila diperhatikan ketentuan Pasal 2 UUPA jo Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dihubungkan dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, maka Hukum Tanah Nasional dapat dikelompokkan dalam dua macam status tanah, yaitu Tanah Negara dan tanah hak. Mengenai arti dan pengertian dari Tanah Negara itu sendiri dijelaskan secara eksplisit dalam UUPA maupun perundang-undangan lainnya. Namun secara implisit dapat diteliti dari redaksi Pasal dalam UUPA, misalnya:

“Menurut pasal 28 ayat (1) yang diberikan dengan HGU ialah tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang disebut Tanah Negara, di atas tanah yang diberikan dengan HGU itu masih ada hak ulayatnya, jadi tanah-tanah yang masih ada hak ulayatnya pun menurut pengertian UUPA termasuk pengertian Tanah Negara begitu juga tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.⁵⁰

Selanjutnya bila diperhatikan lebih lanjut maka:

“hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (Pasal 28,37,41,43,dan 49). Untuk menyingkat pemakaian kata-kata, dalam praktek administrasi digunakan sebutan *Tanah Negara*. Sudah barang tentu dengan arti yang berbeda benar dengan arti *tanah negara* dalam arti “*landsdomein*” atau “milik negara” dalam rangka *domein verklaring*. Tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer, disebut tanah-tanah hak dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah Hak Milik, Tanah Hak Guna Bangunan, dan lain-lain.⁵¹

⁵⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya). Jilid I. Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Djembatan, 2003), hal 185

⁵¹ *Ibid*, hal 241

Sedangkan menurut Herman Hermit, pengertian atas tanah negara terbagi atas 2 (dua) jenis yaitu Tanah Negara Bebas dan Tanah Negara Tidak Bebas. Tanah Negara Bebas adalah tanah negara yang langsung di bawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak dipunyai oleh pihak lain selain negara. Tanah Negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh masyarakat secara perorangan kepada negara atau pemerintah dengan melalui prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap Tanah Negara tidak Bebas.

Disamping itu bila dikaitkan dengan politik kenegaraan pada saat menjelang terbentuknya UUPA sampai disahkan maka pengertian tanah negara yaitu:

“Pada saat persediaan tanah tidak lagi melimpah ruah dan sudah terbatas seiring dengan perkembangan penduduk dan teknologi, maka untuk menghindari kekacauan (chaos), maka negara mengambil langkah untuk memutuskan bahwa dirinya adalah pemilik semua tanah sepanjang belum dimiliki oleh para warga. Dalam hal ini konsep seperti tanah domein”⁵²

Dalam perkembangannya pengertian tanah-tanah negara yaitu :

- 1) Tanah-tanah wakaf
- 2) Tanah-tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah-tanah Hak Ulayat
- 4) Tanah-tanah Kaum
- 5) Tanah-tanah Kawasan Hutan
- 6) Tanah-tanah sisanya

Tanah-tanah sisanya yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh negara, yang bukan termasuk tanah tersebut di atas tanah-tanah ini tanah yang benar-benar langsung dikuasai oleh negara. Penguasaannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian kita jumpai pengertian

⁵² Arie Sukanti Sumantri, Hutagalung, Konsep Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal 28

tanah-tanah negara dalam arti luas dan tanah-tanah negara dalam arti sempit⁵³

Atas dasar penggolongan tersebut, tanah negara dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) pengertian, yaitu:

- 1) tanah wakaf, tanah hak pengelolaan, tanah hak ulayat, tanah kaum, dan tanah kawasan hutan dapat diartikan dengan Tanah Negara dalam arti luas;
- 2) tanah-tanah selain pada point 1 (satu) di atas dan tanah tersebut belum dihaki dengan hak perorangan adalah tanah negara dalam arti sempit.

Di dalam praktek berkembang juga terminologi lain dari pada tanah negara yang merupakan implementasi dari hak penguasaan (“Hak Beheer”) yang diberikan oleh negara yaitu tanah pemerintah. Adapun yang sebenarnya menurut pengertian awam mengenai negara dapat diidentikkan dengan pengertian pemerintah karena dianggap sebagai organisasi kekuasaan bagi rakyat. Namun demikian untuk meluruskan pengertian dasar pemberian hak kepada pemerintah, yaitu setelah diberikan hak beheer oleh negara, yang secara yuridis, hak tersebut berubah menjadi tanah hak perorangan yang karenanya sudah berhak menguasai dan memilikinya. Hal ini seperti terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.⁵⁴

⁵³ Boedi Harsono, *Op cit*, hal 242

⁵⁴ Arie Sukanti Sumantri Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas HUKUM Universitas Indonesia, 2002) hal 60-61. Dikatakan bahwa dari ketentuan PP No.8/1953 dengan jelas dibedakan antara tanah negara dan tanah pemerintah

Keputusan pemberian hak atas tanah negara oleh pemerintah melalui Surat Keputusan Pemberian Hak, yang dilanjutkan dengan didaftarkan dan dibukukan pada Kantor Pertanahan setempat. Bila ini tidak dilakukan maka:

“... secara yuridis dikategorikan sebagai tanah negara dan apabila pemerintah secara terus-menerus menguasai tanah tanpa alas hak. Tanah pemerintah dengan status demikian adalah tidak memenuhi syarat untuk dipindah tangankan baik melalui jual beli maupun tukar menukar. Apapun status tanah yang dipunyai oleh pemerintah maka setiap perubahan penguasaannya harus ada izin Menteri Keuangan (Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 1984) sedangkan tanah pemerintah daerah harus mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan baru efektif setelah mendapat pengesahan Menteri Dalam Negeri”⁵⁵

Berdasarkan hal-hal tersebut, jelaslah apa yang dimaksud tanah pemerintah, sedangkan tanah negara yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Penguasaan tanah secara legal berdasarkan pengertian Tanah Negara dan tanah hak tersebut memberikan pemahaman mengenai dasar dan bukti secara yuridis mengenai alas hak dari suatu hak yang memang dikuasai dan dimiliki oleh subyek hukum tertentu baik terhadap hak-hak perorangan maupun yang dikuasai oleh negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sementara itu, penguasaan secara legal ini dapat juga dikategorikan dengan penguasaan secara fisik maupun secara yuridis. Penguasaan secara yuridis ini dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki,

(pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Sedangkan dari PMA No.9/1965 tanah tanah dengan penguasaan beheer tidak dapat dikategorikan sebagai tanah negara karena secara hukum sudah ada hak-hak perorangan yaitu hak pakai atau hak-hak pengelolaan di atasnya yang empunya oleh pemerintah

⁵⁵ *Ibib*, hal 62

walaupun dalam pelaksanaannya kadang-kadang secara fisik belum tentu atau tidak dikuasai oleh pemegang yang legal. Kenyataan ini dalam kenyataannya dapat dimungkinkan, akan tetapi walaupun itu terjadi adalah semata-mata atas kehendaknya sendiri secara keperdataan dan karenanya pemegang hak atas tanah dapat melakukan apa saja terhadap tanahnya sepanjang itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktek terutama dalam hukum jaminan, secara legal dikenal adanya penguasaan secara fisik saja yang tidak memberi kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai secara yuridis. Demikian juga sebaliknya terhadap penguasaan secara yuridis saja yang tidak memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai secara fisik.

b. Pendaftaran Pertama kali Tanah Negara untuk Mendapatkan Alas Hak

Tanah Negara yang sudah dikuasai dengan itikad baik dapat dilakukan pensertipikatan untuk mendapatkan alas hak atas bidang tanah tersebut sesuai dengan *site plan* dari suatu daerah tersebut. Permohonan hak atas tanah dilakukan terhadap:⁵⁶

- a) Tanah Negara bebas: belum pernah melekat sesuatu hak;
- b) Tanah Negara asalnya masih melekat sesuatu hak dan jangka waktunya belum berakhir, tetapi dimintakan perpanjangannya;
- c) Tanah Negara asalnya pernah melekat sesuatu hak dan jangka waktunya telah berakhir untuk dimintakan pembaharuannya, di sini termasuk tanah-

⁵⁶ <http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id.html15> tanggal 10 Juli 2008

tanah bekas hak Barat maupun tanah-tanah yang telah terdaftar menurut UUPA.

Tanah Negara yang dikuasai dan belum punya alas hak agar dapat didaftarkan maka harus dinyatakan dengan surat pernyataan dari pemohon (yang menguasai tanah) yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:⁵⁷

- i) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang tersebut selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
- ii) bahwa penguasaan tanah tersebut telah dilakukan dengan itikad baik;
- iii) bahwa penguasaan tanah tersebut tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- iv) bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa;
- v) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Disamping itu Kepala Desa/ Lurah memberikan pernyataan berupa Surat Keterangan yang membenarkan penguasaan tanah Negara tersebut ditambah dengan 2 (dua) orang saksi yang masih hidup, merupakan tetua adat di desa

⁵⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, Pasal 76 ayat 3

yang tidak ada hubungan kekerabatan sampai derajat kedua, baik vertical maupun horizontal yang mengetahui.

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik yang dimiliki. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data teknis adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pemilik Tanah (SKPT) atas tanah dimaksud. Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)⁵⁸ jika dinyatakan dalam Surat Keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan pemberian hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak adalah:

- surat permohonan pendaftaran
- surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak
- Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran⁵⁹
- bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan
- identitas pemohon

⁵⁸ Indonesia, *Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, UU No.21 Tahun 1997, LN No.44 Tahun 1997, TLN No.3688

⁵⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, Pasal 23 huruf a angka 1



E. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 butir 1).

2. Keberadaan PPAT

Dengan berlakunya UUPA, pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang “Bentuk Akta” pertama kali dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961. Kedua peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa:

- a. Berbagai perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.
- b. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dengan sebutan pejabat, hal-hal yang bersangkutan dengan pelaksanaan tugas pembuatan akta, mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Pasal 22 ayat 1,2,3, Pasal 25 ayat 1, Pasal 28 ayat 4, Pasal 35 huruf a, Pasal 38, 39, 40, 43, dan 44 dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁶⁰ Dalam berbagai pengaturan itu, sistem

⁶⁰ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hal. 183.

pertanggung jawaban tugas PPAT terarah pada pejabat utama dan bersifat administratif, yakni pejabat agraria.

Demikian pula melalui penyebutan pejabat, maka hal-hal yang terkait dengan pengangkatan, pemberhentian, penetapan daerah kerja, hak-hak dan kewajiban PPAT cukup diatur melalui Peraturan Menteri.⁶¹ Pengaturan lewat perangkat Peraturan Menteri seperti ini secara hukum memang sesuatu yang wajar karena sebagai seorang pejabat, PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan, dan bukan sebagai pejabat yang mandiri. Artinya sebagai pejabat ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria sebagai pejabat utama dalam pembuatan akta.⁶²

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menetapkan: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam kaitan dengan Pendaftaran Tanah, kedudukan membantu instansi agraria, nyata dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur "Jenis dan Bentuk Akta". Pasal 97 ayat (1) Peraturan menetapkan bahwa sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan

⁶¹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.

⁶² *Op cit*, hal 85.

rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.⁶³

Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka PPAT pun tidak kurang dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah. Akta-akta Peralihan/ Pemindahan hak yang dibuatnya, merupakan kelengkapan berkas dalam kerangka Pendaftaran Tanah dimaksud. Dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT, misalnya Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan itu. Untuk jelasnya perlu dicermati Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

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

Dalam konteks tugas yang demikian itulah dapat di mengerti mengapa peraturan yang pertama kali mengatur ikhwal PPAT, adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang

⁶³ *Op cit*, hal. 86.

Nomor 5 Tahun 1960. Khusus terhadap PPAT, Pasal 19 Peraturan Pemerintah itu mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 15 Tahun 1961. Peraturan yang pertama (Nomor 10 Tahun 1961) mengatur tentang PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, sedangkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Pembebanan Hipotik serta Creditverband. Melalui Pasal 12 ayat 1b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, kedudukan PPAT di tegaskan kembali, yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Pembebanan Hak Jaminan berupa fidusia terhadap bagian rumah susun diatas tanah hak Pakai yang berasal dari tanah negara. Jaminan yang dibuat oleh PPAT itu wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

Bila memperhatikan lingkup masalah yang dijadikan sebagai objek yang memerlukan Akta PPAT, maka hampir seluruhnya merupakan masalah yang menjadi bidang kerja birokrasi dimasa lalu hingga kini. Disini dapat disebut lingkup masalah dimaksud dalam tiga kategori:

1. Dalam perundang-undangan di Indonesia pada zaman Hindia Belanda, seorang Notaris hanya berwenang membuat akta jual beli atas tanah, sedangkan pencatatan balik namanya dilakukan oleh *overschrijvings ambtenaar*. Sejak tahun 1947, kewenangan itu dipegang oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster),Kini tugas peralihan hak atas tanah ditangani oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat aktanya, sedangkan pendaftaran atas tanahnya hanya bersifat penyelesaian administratif saja lewat Kantor Pertanahan setempat.

2. Sebelum berlakunya UUPA dalam Jual Beli tanah hak milik adat sebagian menjadi tugas Kepala Desa. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kewenangan tersebut berada pada PPAT.
3. Sebagian tugas Pamong Praja khususnya menyangkut kewenangan membuat akta creditverband, sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, kewenangan itu berada ditangan PPAT.

Dari latar belakang yang demikian, maka dapat dimengerti bila hingga tahun 1996, yakni sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tugas-tugas PPAT masih mencirikan kedudukannya sebagai pejabat.⁶⁴

Di dalam semua peraturan yang telah disebut diatas, kita tidak menemukan penegasan tentang status akta PPAT, apakah sebagai akta biasa ataukah sebagai akta Otentik. Dengan tidak perlu mengutip kembali Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menurunkan peraturan-peraturan dibawahnya, dapat dikatakan bahwa rumusannya mirip dengan rumusan Pasal 1868 KUHperdata. Akan tetapi, dalam ketentuan KUHperdata tersebut ditegaskan bahwa akta yang dibuat pegawai-pegawai umum adalah akta otentik. Secara lengkap bunyi Pasal 1868 adalah “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.⁶⁵

⁶⁴ *Op cit*, hal. 90.

⁶⁵ *Op cit*, Pasal 1868.

Ada dua hal yang membedakan kedua ketentuan tersebut:

1. Dalam Pasal 1868 KUHperdata ditegaskan pejabat pembuat akta adalah pegawai-pegawai (pejabat) umum, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebut pejabat.
2. Pasal 1868 KUHperdata menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat umum itu adalah akta otentik, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebut akta saja.

Dalam konteks pengaturan seperti ini (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961 dan Pasal 1868 KUHperdata), dapat diduga adanya perbedaan kedudukan antara seorang pejabat umum yang membuat akta otentik (Pasal 1868 KUHperdata), dengan seorang pejabat yang hanya membuat akta bukti perjanjian (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).⁶⁶ Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1961 beserta semua peraturan yang diturunkan darinya, maka dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, PPAT disebut secara tegas sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pembebanan hak atas tanah
3. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut perundang-perundangan yang berlaku (Pasal 1 ayat 4).

⁶⁶ *Op cit*, hal. 91.

Dengan demikian, dalam kedudukan seperti pejabat umum lingkup tugas seorang PPAT bertambah satu jenis lagi (Di luar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), yaitu pembuatan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Untuk tugas yang terakhir ini, cakupan obyeknya pun cukup luas, yaitu tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) serta tanah-tanah yang belum terdaftar (tanah-tanah bekas milik adat).⁶⁷

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta yang otentik (Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 7). Penegasan kedudukan sebagai pejabat umum dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya itu memperoleh peneguhan kembali lewat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 butir 1).

1. Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 itu, ditetapkan cakupan tugas pokok PPAT, yaitu 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 tersebut.

⁶⁷ *Op cit*, hal. 92.

Pergeseran kedudukan PPAT dari seorang Pejabat menjadi Pejabat Umum, membawa posisinya sama dengan Notaris sebagai openbaar ambtenaar. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak lagi berkadar relaas akta sebagaimana halnya suatu berita acara tentang kejadian atau urutan peristiwa yang disaksikannya untuk disampaikan kepada Instansi Agraria, tetapi sudah berbobot partij akta. Dalam hal ini, PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu berikut persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu.

Kalau sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jabatan PPAT terkesan sebagai jabatan ikutan Notaris, maka dalam kedua ketentuan tersebut kedua jabatan itu sama posisinya. Dengan merujuk pada lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 1971, maka ketentuan yang menentukan bahwa pengangkatan seseorang menjadi PPAT harus ditunggu sampai yang bersangkutan diangkat menjadi Notaris, tidak bisa lain, memperkuat kesan bahwa jabatan PPAT adalah jabatan ikutan Notaris.

Namun baik dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kedua jabatan memiliki posisi yang sederajat. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 misalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT. Sementara itu dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dari sekian syarat umum bagi PPAT, maka terdapat syarat khusus yang

ditentukan dalam huruf f, yang menetapkan seorang harus merupakan lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

Tidak dapat dipastikan apakah kedua aturan itu merupakan terobosan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 1971 yang memberi kesan PPAT sebagai jabatan ikutan Notaris. Kalaupun dianggap suatu terobosan, tidak dapat dipastikan pula, apakah langkah maju tersebut terkait dengan pergeseran kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum seperti halnya Notaris. Kepastian tentang itu memang tidak dapat dilacak lewat peraturan-peraturan tersebut karena memang tidak dijelaskan disana. Yang dapat dijadikan sebagai landasan dugaan terjadinya korelasi pergeseran kedudukan PPAT dengan kesederajatan Notaris dan PPAT adalah pembagian tugas yang tegas antara PPAT dan Notaris mengenai obyek perjanjian yang harus dibuatkan akta otentik bagi perjanjian-perjanjian yang menyangkut tanah, sedangkan Notaris membuat akta otentik lain yang tidak menyangkut tanah.⁶⁸

3. Tugas PPAT

tugas pokok PPAT adalah membantu Menteri Agraria dengan membuat akta:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pemberian hak baru atas tanah
3. Penggadaian tanah

⁶⁸ *Op cit*, hal. 93.

4. Pemberian hak tanggungan atas tanah.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 itu, ditetapkan cakupan tugas pokok PPAT, yaitu 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 tersebut.

4. Jenis-Jenis Akta PPAT

Ada beberapa jenis-jenis akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yaitu:

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inbreng)
5. Pembagian Hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

5. Bentuk Akta PPAT

6. Tanggung Jawab PPAT

a. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Hukum

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan kewajiban berdasarkan

peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan akta yaitu kewajiban PPAT sebelum membuat akta, pada saat pelaksanaan membuat akta dan sesudah membuat akta. Kewajiban PPAT ini diatur dalam PP 24/1997, Permenag/Kepala BPN 3/1997, PP 37 1998, Peraturan KBPN Nomor 1/2006

1) Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta

Kewajiban PPAT sebelum membuat akta antara lain diatur dalam:

a) Pasal 97 ayat (1) dan (2) Permenag/Kepala BPN 3/1997:

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli.
- (2) Pemeriksaan Sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan Industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

b) Pasal 99 ayat (1) sub a Permenag/ Kepala BPN 3/1997:

Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c) Pasal 100 ayat (1) Permenag/Kepala BPN 3/1997:

PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

(1) **2) Kewajiban PPAT Pada Saat Pelaksanaan Pembuatan Akta**

b. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Moral

Tanggung jawab profesi PPAT secara moral berkaitan dengan etika atau tingkah laku PPAT baik didalam maupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi PPAT itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut IPPAT). IPPAT tersebut mengatur ketentuan mengenai Kode Etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana terdapat dalam PP 24/1997, Permenag/ Kepala BPN 3/1997, PP 37/1998 dan Permenag/Kepala BPN 4/1999.

6. Akta Notaris

Akta ada 2 (dua) macam:

a. Akta Otentik

Pengertian akta otentik dirumuskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”

Sedangkan bila diperhatikan Pasal 1 butir 7 UUJN, yaitu:

“akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang”

Pengertian Notaris secara implisit dinyatakan dalam Pasal 1 butir 1 UUJN, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Keinginan para penghadap atau penghadap ini kemudian Notaris konstatir menjadi kalimat-

kalimat yang yang dimengerti oleh penghadap/ para penghadap yang mana mengandung mengenai keinginan mereka.

Pembuatan akta jual beli rumah dan pengoperan hak merupakan salah satu fungsi dari Notaris dalam membuat akte jual beli seperti yang diamanatkan oleh undang-undang. Dalam hal ini Notaris dalam mengkonstatir harus memperhatikan masalah-masalah yang akan timbul dikemudian hari, untuk itu akte yang dibuat harus mampu mengantisipasinya sehingga tidak terjadi atau walaupun terjadi masalah (*dispute*) maka penyelesaiannya sudah dapat dilakukan melalui pasal-pasal yang ada dalam akte tersebut.

Tugas ini diberikan kepada Notaris untuk menjamin dan menjaga perlindungan hukum para pihak. Perlindungan yang sama dipercayakan pula oleh para pihak dalam semua tindakan hukum lainnya yang harus dibuat dengan akta notaries. Sebab salah satu kewenangan seorang Notaris adalah untuk memberikan nasihat hukum, guna mencegah terjadinya sengketa dimkemudian hari.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan atau yang sering disebut dengan perjanjian dibawah tangan. Akta dibawah tangan ini dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pada akta dibawah tangan juga dibubuhi meterai. Pihak-pihak yang dimaksud adalah calon penjual dan calon pembeli. Mereka dengan sepakat membuat perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar.

Adapun akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak setelah ditandatangani maka langsung mengikat kedua pihak. Dasar hukum diperkenankannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak⁶⁹

3. Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak

Menurut Hukum Tanah Barat, Akta pengalihan haknya dilakukan dihadapan Notaris, namun akta akta tersebut baru merupakan perjanjian obligatoir, dimana haknya belum berpindah dari penjual kepada pembeli, karena belum ada penyerahan yuridisnya. Perjanjian obligatoir pada jual beli tidak mempunyai "*zakelijke werking*" artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya. Pemindahan hak baru terjadi apabila barangnya sudah diserahkan secara yuridis (*yuridische levering*) kepada pembeli. Caranya dengan mendaftarkan akta yang dibuat dihadapan Notaris tadi pada Pejabat Pendaftaran Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster).

⁶⁹ Sutan remi syahdeni, Kebebasan Berkontrak, (Jakarta: BI, 2000), hal 75

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun yang menjadi kesimpulan dari pembahasan yang dilakukan penulis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 54/PDT.G/2007/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2007 dihubungkan dengan permasalahan yang dikemukakan penulis pada Bab Pendahuluan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akte jual beli rumah dan pengoperan hak yang dilakukan para pihak atas tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan dihadapan Notaris adalah sah dan merupakan akte jual beli tanah berikut bangunannya dengan catatan bahwa penjual adalah pihak yang sebenarnya, sehingga menurut Pasal 1320 KUHPerdata maka yang berhak untuk menjual, sepanjang penjual tidak mengetahui maka tidak ada alasan untuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena sudah memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian.

Sulitnya pengurusan pendaftaran pertama kali dan tidak adanya kepastian waktu untuk pengurusan ini walaupun menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 untuk pendaftaran sporadic membutuhkan waktu 60 hari dan pendaftaran secara sistemik 30 hari. Tidak adanya batas waktu, padahal tanah tersebut sudah beralih kepada pihak lain melalui akte jual beli rumah dan pengoperan hak, sehingga nama yang tertera dalam sertipikat dapat melakukan perbuatan melanggar hukum dengan tidak menyerahkan pada pihak yang telah memperoleh dan menguasai tanah tersebut secara hukum.

2. Tanah Negara yang dialihkan dengan pengoperan hak yang dilakukan dihadapan Notaris dengan cara tunai, terang, dan ril adalah sah. Pengoperan ini dilakukan karena belum adanya alas hak atas bidang tanah tersebut. Oleh karena itu akte yang dibuat Notaris merupakan lampiran atas pernyataan bahwa telah terjadi pengalihan atas bidang tanah tersebut.

Terang, tunai, dan ril merupakan prinsip dasar jual beli bidang tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Oleh karena itu bila ketiga unsur ini ada dalam pemindahan hak atau pengoperan hak atas bidang tanah maka telah terjadi jual beli. Begitu juga terhadap tanah Negara yang sudah bersertipikat dijual dengan Akte Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak yang dilakukan di hadapan Notaris; secara formal akte tersebut membuktikan bahwa kesepakatan untuk jual beli rumah dan pengoperan hak tersebut telah disetujui dan diakui berdasarkan tanda tangan pada

akte tersebut oleh para pihak, begitu juga secara material, klausul-klausul dari akte tersebut mampu menceritakan isi dari akte itu.

Mengingat terhadap tanah Negara yang sudah bersertipikat dilakukan pengoperan hak dihadapan Notaris, maka untuk peralihan memenuhi administrasi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya(Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997), serta dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 maka terhadap Tanah yang sudah bersertipikat untuk peralihannya dilakukan dengan akte jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

3. Notaris dalam membuat akte jual beli dan pengoperan hak terhadap tanah Negara hendaknya bukan hanya memeriksa terhadap bukti-bukti yang dibawa penjual yang menyatakan bahwa orang tersebut yang berhak secara hukum untuk menjual, tetapi perlu kiranya melakukan pemeriksaan ke Kantor Badan Pertanahan untuk mendapatkan secara jelas apakah tanah Negara tersebut benar adanya dan belum bersertipikat.

B. Saran

1. Di dalam melakukan tugas jabatan, seorang Notaris/PPAT harus bertindak independent dan tidak memihak walaupun adanya hubungan dengan salah satu klien (costumer). Penyalahgunaan jabatan ini dapat

dihindarkan dengan memberikan penjelasan dan informasi yang lengkap, baik mengenai hak dan kewajiban maupun akibat hukum dari para pihak mengenai akta yang akan ditandatanganinya. Ini perlu diperhatikan mengingat peristiwa hukum yang dibuat dalam akte tersebut baru bisa diketahui cacat setelah terjadi suatu perjanjian, karena ukuran untuk mengetahui nilai prestasi yang sama tidak ada sehingga kemungkinan untuk mengetahui apakah salah satu pihak telah menyalahgunakan keadaan sering kali tidak dapat pula diketahui sebelumnya.

Sikap Notaris secara formal dalam menghadapi penyalahgunaan keadaan yang belum diatur dalam undang-undang adalah sama dengan menghadapi keadaan adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan yang tercantum dalam Pasal 1321 KUH Perdata, yaitu disamping memberikan informasi yang cukup pada klien, juga memenuhi aturan-aturan yang diharuskan dalam UUJN dengan memenuhi segala formalitas pembuatan akta otentik. Disamping itu walaupun bukan kewajiban Notaris, tetapi karena tuntutan masyarakat yang semakin kompleks, maka Notaris harus lebih jeli dan kreatif dalam mencari kebenaran material dalam pembuatan akta-aktanya untuk menghindari pembatalan terhadap akta-aktanya, mengingat motif orang untuk melakukan suatu perjanjian jual beli tidak mudah diketahui.

2. Sebelum melakukan jual beli /pengoperan hak atas sebidang tanah hendaknya para pihak sebelum datang ke Notaris/PPAT hendaknya ikut

aktif dalam mengetahui kondisi dari bidang tanah tersebut baik secara fisik maupun yuridis, mengingat bahwa penyebab terjadinya sengketa atas Akte jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ialah tidak teliti dari penjual/ pembeli/ Notaris/ PPAT, itikad tidak baik dari penjual/pembeli, ingkar janji (wanprestasi) dan kurangnya pengetahuan hukum



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Asser's. *Pengajian Hukum Perdata Belanda*. Diterjemahkan oleh Sulaiman Binol. Cetakan I. Jakarta : Dian Rakyat. 1991
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2002
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Hukum Perjanjian berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2006
- _____. *Kumpulan Kuliah Hukum Perdata dalam Bidang Notariat*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 2007
- Fuadi, Munir. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2001
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni 1986
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Cetakan XVII. Jakarta : Djambatan. 2006
- _____. *Hukum Agraria Indonesia*, (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya). Jilid I. Hukum Tanah Nasional,. Jakarta : Djambatan. 2003
- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad XX*. Cetakan I. Bandung : Alumni. 1994
- _____. *Hukum Agraria Indonesia*. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Cetakan VIII. Jakarta : Djambatan. 1999

- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda. Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung : CV Mandar Maju. 2004
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2003
- _____. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*. Depok: Badan Penerbit Fakultas HUKUM Universitas Indonesia. 2002
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat. Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ictiar Baru Van Hoeve. 2000
- Lumban Tobing, G.H.S *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan III Jakarta: Erlangga. 1983
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2004
- _____. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada. 2005
- Perangin-angin, Effendi. *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*. Cetakan III. Jakarta: P.T Radja Grafindo. 1994
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung. 1973
- Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung. 2004
- Simanjuntak, Ricardo. *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Cetakan I. Jakarta: Kontan. 2006
- Sinaga, Sahat. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*. Cetakan I. Jakarta: Balai Astriando. 2007
- Sjahdeini, Sutan Remi. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta : Institute Bankir Indonesia. 1993

Soekanto dan Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : RajaGrafindo Persada.2001

Soejopratinjo,Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: PT Mustika Wikasa. 1994

Subekti. *Hukum Pembuktian*. Cetakan VIII.Jakarta: Pramadya Paramita. 1987

_____. *Aneka Perjanjian*. Cetakan VIII. Jakarta: PT. Citra Aditya Bandung. 2000

_____. *Hukum Perjanjian*.Cetakan XIX. Jakarta: PT Intermasa. 2002

Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya. 2006

_____. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta:Sinar Grafika. 2007

Widjaya, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata.Seri Hukum BIsnis*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2006

_____ dan Kartini Mulyadi. *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*.Seri Hukum Perikatan. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada. 2002

_____ dan _____. *Jual Beli*. Seri Hukum Perikatan. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada. 2002

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara*. PP No. 8 tahun 1953. LN No. 14 Tahun 1953

_____. *Undang-undang Jabatan Notaris*. UU No: 30 Tahun 2004. LN NO.117 Tahun 2004.TLN 4432

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. Pepres No. 37 tahun 1998. LN No. 59 Tahun 1997.TLN No. 3696

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997

_____. *Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, UU No.21 Tahun 1997 , LN No.44 Tahun 1997, TLN No.3688

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Cetakan XXII. Jakarta: Pradnya Paramita. 1990

C. Makalah/Artikel

Yudara,NG."Notaris dan Permasalahannya (Pokok-pokok Pemikiran Diseputar Kedudukan dan Fungsi Notaris serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)." *Renvoi*. ISSN 1693 – 6914 (Maret 2006):

Partomuan Pohan, *Fungsi dan Peranan Profesi Hukum Notaris di Indonesia*. Dalam Diskusi terbatas tentang Pasar Modal Indonesia Sekarang dan akan Datang. Diselenggarakan di Jakarta. Hotel Ambhara

Baharsan, Mirzan , et al, “ Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Sengketa atas Akta Jual beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Kajian putusan-putusan sengketa jual beli tanah di pengadilan. <http://library.usu.ac.id/download> tanggal 25 juni 2008

D. Internet

<http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id.html15> tanggal 10 Juli 2008

http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_otentik tanggal 04 Juli 2008

http://badilag.net/data/ensiklomeia/ensiklemedia_edisi1.htm tanggal 10 Juli 2008

<http://notaris.wordpress.com/2008/05/21/kesempurnaan-akta-otentik> tanggal 07 Juli 2008