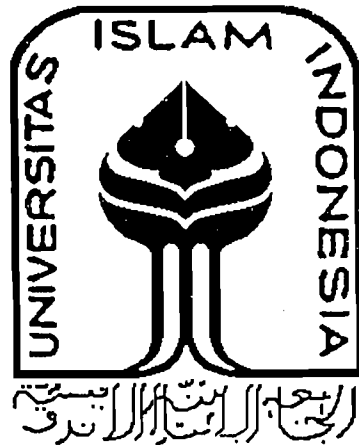


**KEBERADAAN SURAT  
KETERANGAN GANTI KERUGIAN  
(SKGR) DALAM JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN ROKAN HILIR**

**TESIS**



**Nama : KHALIDIN**

**NIM : 05 912 185**

**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2007**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
T E S I S**

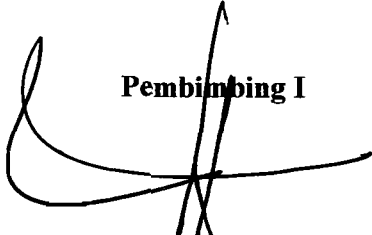
**KEBERADAAN SURAT KETERANGAN GANTI  
KERUGIAN (SKGR) DALAM JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN ROKAN HILIR**

**Disusun Oleh :**

**Nama : KHALIDIN  
No. Mahasiswa : 05912185  
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

**Telah Dilakukan Pembimbingan Dan Dinyatakan Layak Untuk Diajukan  
Dihadapan Tim Penguji Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**

**Pembimbing I**

  
**(Dr. Ridwan Khaifandy, SH., M.H)**

**Pembimbing II**

  
**(Hj. Hasnati, SH., MH)**

**Mengetahui :**

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta**

  
**(DR. Ridwan Khaifandy, SH., M.H)**



## KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas berkah dan limpahan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“KEBERADAAN SURAT KETERANGAN GANTI KERUGIAN (SKGR) DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN ROKAN HILIR”**.

Selanjutnya dengan selesainya penulisan tesis ini tidak terlepas karena bantuandari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ridwan Khairandy., SH., MH. selaku Direktur Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak DR. Sudi Fahmi., SH., MH., selaku Rektor Universitas Lancang Kuning (UNILAK) Pekanbaru.
3. Bapak DR. Ridwan Khairandy., SH., MH., selaku Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu beliau di sela-sela kesibukannya untuk penulis berkonsultasi, membimbing penulis memberikan saran dan masukan, sehingga tesis ini dapat juga selesai.
4. Ibu Hj. Hasnati., SH., MH., selaku Pembimbing II, yang mana dengan kesabaran dan waktu beliau telah banyak membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

5. Untuk istri tercinta Hj. Tengku Ranti Safinah terima kasih karena telah menemani penulis selama ini baik dalam suka maupun duka serta memberikan dukungan yang sangat besar kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Untuk Anak-anakku tercinta Sera Hajarini Ulfah, Wan Anisah Chatimah, Wan Ahmad Iqbal dan M. Hafidh untuk kasih sayang yang selalu diberikan kepada penulis, semoga selalu menjadi anak yang soleh dan solehah.
7. Bapak/Ibu Dosen Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan Universitas Lancang Kuning Pekanbaru yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa perkuliahan.
8. Pegawai Administrasi Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan Universitas Lancang Kuning Pekanbaru atas bantuan administrasinya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, baik materi maupun teknik penulisannya, untuk itu diharapkan masukan dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya kepada Allah jua kita berserah diri semoga apa yang termuat dalam tesis ini mendapat Ridho-Nya serta berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Bisnis khususnya. Amin.

Pekanbaru, 28 Desember 2007

Penulis,

**KHALIDIN**

## ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah khususnya harta bersama (gono gini) terhadap tanah-tanah yang belum ditentukan status haknya (tanah yang belum bersertifikat) yang dibuat oleh Kepala Desa berbentuk Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) menjadi cacat hukum dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang telah disebutkan diatas. Karena harta bersama yang dialihkan oleh salah satu pihak (suami/isteri) dengan tidak diikutsertakannya suami/isteri, padahal si isteri/suami juga mempunyai hak terhadap harta tersebut, jadi harta suami/isteri turut dijual/dialihkan oleh suami/isteri dengan tidak turut memberikan persetujuan untuk menjual/mengalihkannya. Jika tidak ditandatangani oleh suami/isteri mengakibatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tersebut dapat dibatalkan, apabila ada pihak-pihak terkait yang berkepentingan mempersoalkannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia yang mengatur bahwa “suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak di perbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama”.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya. Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang merupakan tanda kepemilikan atas tanah tersebut atau yang lebih dikenal sebagai surat tanah yang juga merupakan objek dalam perjanjian jual beli tanah ini, dimana penyerahan SKGR setelah selesainya pembayaran. Penyerahan SKGR yang merupakan surat bukti kepemilikan atas tanah tersebut merupakan kewajiban penjual pada saat lahirnya perjanjian dan barang tersebut dikuasai oleh pembeli ketika semua pembayaran telah diselesaikan. Tentang bukti hak milik bagi pembeli atas tanah tersebut yang berupa SKGR tanpa diikuti pendaftaran dan pembedaan sertifikat merupakan kelemahan dalam perjanjian jual beli tanah ini. Seharusnya para pihak tidak hanya melakukan pengurusan sampai SKGR.

Walaupun SKGR ini telah sesuai dengan aturan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengharuskan dibuat suatu perikatan dengan sempurna, hingga diterbitkannya sertifikat atas pemilikan tanah tersebut. Hal ini disebabkan oleh karena hanya dengan diterbitkannya sertifikat tersebut pemegang hak atas suatu tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum. Dengan keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang cacat hukum, hal ini berpotensi konflik terhadap SKGR tersebut, sehingga tidak ada perlindungan dan kepastian hukum, kepada para pihak (khususnya pembeli). Jadi oleh karena itu agar ada kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah maka berlakulah ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No 42 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## DAFTAR ISI

Judul

Lembaran Persetujuan

Lembaran Pengesahan

Kata Pengantar

Abstrak

Daftar Isi

### **BAB I       PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Tinjauan Pustaka .....	9
E. Metode Penelitian .....	20

### **BAB II       PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJAJIAN JUAL BELI TANAH**

A. Pengertian Perjanjian .....	24
B. Azaz-azaz Perjanjian .....	29
C. Syarat sahnya Perjanjian .....	39
D. Subjek dan Objek Perjanjian .....	42
E. Jual Beli .....	44
F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....	61

**BAB III           KEBERADAAN SURAT KETERANGAN GANTI KERUGIAN  
(SKGR) DI KABUPATEN ROKAN HILIR**

A. Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) .....	71
B. Akibat Hukum dengan diterbitkannya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) di Kabupaten Rokan Hilir .....	114

**BAB IV           PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	123
B. Saran-saran .....	125

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sarana yang sangat dibutuhkan manusia baik secara individu, badan swasta dan Pemerintah dalam rangka untuk pembangunan nasional. Tanah berfungsi ganda disamping sebagai tempat mencari nafkah bagi para petani, juga berfungsi sebagai tempat tinggal dan tempat peristirahatan terakhir bagi manusia di dunia ini.

Kemanapun kita berkeliling di dunia ini, maka akan kita saksikan bagaimana manusia ingin memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya. Setelah diperolehnya, akan dipertahankan sebagai tempat perumahan, pertanian dan kebutuhan lainnya. Semakin banyak manusia di suatu tempat yang lazim disebut desa, kota, wilayah atau apa saja namanya, disitu semakin sulit ditemukan tanah kosong.

Filsuf Confusius mengatakan ribuan tahun lalu kepada muridnya tentang jika kita ingin membangun, bukannya mutlak diperlukan papan atau peralatan lainnya, melainkan tanah atau tempat kosong.<sup>1</sup> Tanah kosong yang dimaksud Confusius disini tentu saja tanah yang bebas dari pendudukan, bebas dari bangunan orang, dan terutama bebas dari hak orang.

---

<sup>1</sup> Jhon Salindehe, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, (Jakarta, Sinar Grafika, 1994, hlm 37)



Semakin banyak kebutuhan dan permintaan akan tanah, semakin tinggi harganya. Ini adalah hukum ekonomi. Tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan meningkat terus seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan di dalam masyarakat. Kita bisa mengamati harga tanah dalam beberapa tahun belakangan ini. Pertumbuhan, perubahan-perubahan dan perkembangan dalam masyarakat bergerak sangat cepat. Pembangunan disegala bidang turut mempengaruhi harga tanah. Bagaimanapun juga kita tidak dapat membangun di awang-awang. Semua pihak dan individu memerlukan tanah. Namun sebaliknya disaat harga tanah melonjak, kondisi perekonomian masyarakat sekarang ini belum dapat dikatakan stabil. Tentu saja kondisi perekonomian sangat berpengaruh terhadap pendapatan dan kemampuan finansial seseorang.

Perjanjian suatu istilah sehari-hari yang tak asing lagi yang berasal dari kata "janji" yang berarti kesanggupan untuk melakukan sesuatu ini adalah dalam arti luas yang kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hal ini erat hubungannya dengan istilah persetujuan, perikatan (*verbintenisen*), dalam kalangan lalu lintas hukum istilah perjanjian ini merupakan terjemahan dari bahasa Belanda (*Overeenkomst*) kontrak.<sup>2</sup> Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya. Agar perjanjian itu sah yang artinya perjanjian itu memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally*

---

<sup>2</sup> Sunarhoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Fajar Interpratama Offset, Jakarta, hlm 20

*concluded contract*), maka menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian itu adalah adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*), adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*), adanya suatu hal tertentu (*a certain subject matter*) dan adanya suatu sebab yang halal (*legal cause*).<sup>3</sup>

Tentang jual beli secara umum diatur pada Bab V Buku Ketiga KUH Perdata tentang perikatan. Sebagaimana dinyatakan pada pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>4</sup>

Pada dasarnya belum ada aturan yang secara khusus mengatur jual beli tanah di Indonesia, baik tanah-tanah yang belum ditentukan status haknya (tanah yang belum bersertifikat), maupun tanah-tanah yang sudah bersertifikat, namun terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat, kita dapat mempedomani berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm 1.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PP No. 24 Tahun 1997 ini dapat digunakan sebagai pedoman karena dalam pendaftaran tanah dikenal adanya perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah. Salah satu yang mengakibatkan perubahan tersebut adalah peralihan hak karena jual beli.

PP No. 24 Tahun 1997, L.N. 1997 No. 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66) ini merupakan penyempurnaan PP No. 10 Tahun 1961. Dikeluarkannya PP ini merupakan perintah dari Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) No. 5 tahun 1960 yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dibandingkan dengan PP No. 10 Tahun 1961 yang terdiri dari 46 pasal, maka PP No. 24 Tahun 1997 terdiri dari 66 pasal. Dalam PP terbaru ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2).

Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagaimana yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah secara sporadis yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Secara jelas dapat dikatakan bahwa PP No. 24 Tahun 1997 ini telah menampung segala kesulitan yang pernah dialami dalam era PP No. 10 Tahun 1961, dan tentunya juga dengan telah adanya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan juga PP No. 40 dan PP No. 41 tahun 1996 tentang Hak-hak atas tanah menurut UUPA, akan dapat diharapkan akan makin sempurna proses pendaftaran tanah.

Pada pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akte PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk/diangkat oleh Menteri Dalam Negeri dan sekarang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, surat Menteri Negara Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 April 1999 nomor 640-1198 tentang Penjelasan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 4/19999 terhadap ketentuan pelaksanaan PP 37/1998., jadi yang membuatnya adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Jadi hal ini telah sesuai dengan apa yang dimaksud dalam pasal 1868 KUH Perdata sebagai akte otentik. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwanya. Pembuatan akte itu sendiri berdasarkan pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal tersebut.

Tindakan PPAT-Notaris dalam menangani perjanjian yang berpotensi konflik secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk, yakni (1) menggunakan hukum dan (2) menyimpang hukum. Pertimbangan dibalik suatu tindakan yang di tempuh, menyiratkan adanya dasar pertimbangan *reward and punishment*. Makin tinggi imbalan (*reward*) yang akan di peroleh, makin besar suatu tindakan ditempuh. Makin tinggi ancaman hukuman (kerugian) yang bakal di derita, makin kecil kemungkinan suatu tindakan dipilih. Pertimbangan untung rugi tersebut tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga ganjaran intrinsik berupa menjaga persahabatan, memperoleh pujian dan penghormatan, serta mempertinggi harga diri/mempertahankan

citra diri.

Menghadapi perjanjian yang berpotensi konflik dalam arti tidak terpenuhinya syarat-syarat formal (tertulis), tidak terpenuhinya syarat-syarat material (tidak tertulis), dan tidak berhak para pihak melakukan perjanjian, maka PPAT-Notaris dapat melakukan bentuk-bentuk tindakan, seperti (1) syarat-syarat formal suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk di penuhi para pihak sebelum akta jual beli di buat; (2) menghadapi permohonan pembuatan akat PPAT terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat material (tidak tertulis) tidak terpenuhi; (3) mengahadapi permohonan pembuatan akta PPAT di mana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian.

Peralihan hak atas tanah khususnya harta bersama (gono gini) terhadap tanah-tanah yang belum ditentukan status haknya (tanah yang belum bersertifikat) yang dibuat oleh Kepala Desa berbentuk Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) menjadi cacat hukum dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang telah disebutkan diatas.

Karena harta bersama yang dialihkan oleh salah satu pihak (suami/isteri) dengan tidak diikutsertakannya suami/isteri, padahal si isteri/suami juga mempunyai hak terhadap harta tersebut, jadi harta suami/isteri turut dijual/dialihkan oleh suami/isteri dengan tidak turut memberikan persetujuan untuk menjual/mengalikhkannya. Jika tidak ditandatangani oleh suami/isteri mengakibatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tersebut dapat dibatalkan, apabila ada pihak-pihak terkait yang berkepentingan mempersoalkannya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia yang mengatur bahwa “suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak di perbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama”. Apabila terjadi perselisihan antara suami istri tentang harta bersama, maka penyelesaian perselisihan itu diajukan kepada pengadilan agama. Karena suami bertanggung jawab menjaga harta bersama, harta istri maupun hartanya sendiri, dan istri pun turut bertanggung jawab menjaga harta bersama maupun harta suami yang ada padanya. Maka jelas bahwa apabila harta suami/isteri turut dijual/dialihkan oleh suami/isteri dengan tidak turut memberikan persetujuan untuk menjual/mengalihkannya dari salah satu pihak dan tidak menandatangani, maka mengakibatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tersebut dapat dibatalkan.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Rokan Hilir ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum dengan diterbitkannya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang cacat hukum di Kabupaten Rokan Hilir ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Rokan Hilir.

2. Untuk mengetahui Akibat Hukum dengan diterbitkannya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang cacat hukum di Kabupaten Rokan Hilir.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUH Perdata).

Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam hal ini, jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan<sup>5</sup>. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walau demikian, meskipun terdapat dua sisi

---

<sup>5</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2004, hlm 7



hukum perdata yang melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya. Dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.

Secara umum, KUH Perdata memang tidak melarang setiap orang untuk membuat perjanjian dengan pihak lainnya mengenai segala sesuatu, selama dan sepanjang ketentuan yang digariskan dalam pasal 1320 KUH Perdata dipenuhi. Walau demikian untuk menegakkan kembali prinsip persatuan harta sebagaimana diatur dalam buku I KUH Perdata, dan untuk mencegah terjadinya benturan kepentingan yang akan merugikan pihak tertentu, khususnya penjual, karena memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang, maka diberikanlah batasan berupa larangan untuk melakukan jual beli. Larangan untuk melakukan jual beli tersebut diatur secara khusus dan tegas dalam KUH Perdata, yang dimulai dari ketentuan pasal 1467 hingga 1470 KUH Perdata.

Dari 4 pasal yang mengatur tentang hal tersebut, ada 3 hal pokok yang dapat dikemukakan, yaitu<sup>6</sup> :

- (a) Ketentuan pasal 1467 KUH Perdata berbicara soal jual beli antara suami isteri yang terikat dalam persatuan harta karena perkawinan.
- (b) Ketentuan pasal 1468 dan pasal 1469 KUH Perdata berhubungan dengan pelaksanaan jabatan pemerintahan atau kenegaraan atau suatu hubungan hukum tertentu.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 116

Dalam pasal 1468 KUH Perdata larangan diberikan karena dikhawatirkan dapat mengganggu pelaksanaan tugas dari para pemegang jabatan tersebut secara independen dan bebas dari pengaruh pihak manapun juga. Sedangkan larangan dalam pasal 1469 lebih ditujukan agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang oleh pejabat yang bertugas.

- (c) Ketentuan pasal 1470 KUH Perdata melarang atau menghindari kemungkinan terjadinya pemanfaatan keadaan yang dikhawatirkan akan merugikan kepentingan dari pihak terhadap siapa suatu kebendaan akan dijual.

#### **1. Hak-hak Atas Tanah**

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur.

Hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) No.5 Tahun 1960 pasal 16 sampai dengan pasal 49. Dalam pasal 16 UUPA ditentukan bahwa hak-hak atas tanah, sebagai yang dimaksud pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan

undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud pasal 53.<sup>7</sup>

Dalam pasal 20 UUPA No.5 tahun 1960 diterangkan tentang :

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6.<sup>8</sup>
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam pasal 20 UUPA ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan yang lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak diatas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" kuat dan terpenuhi<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> ...: Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 53 "hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat"

<sup>8</sup> ...: Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 6 "semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

<sup>9</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat* ( Malang, LPUB, 1984, hlm 12)

## 2. Pendaftaran Hak atas Tanah

Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Dengan UUPA No.5 tahun 1960 Lembaran Negara 1960 No. 104 telah menentukan bahwa tanah-tanah di seluruh Indonesia harus diinventarisasikan. Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP). PP yang dimaksud adalah PP No. 24 tahun 1997 (L.N 1997 No. 59 tentang Pendaftaran Tanah).

Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai objek pendaftaran tanah, yaitu bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>10</sup> Dalam rangka pelaksanaannya tugas pendaftaran tanah dilakukan berbagai kegiatan yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

---

<sup>10</sup> A. P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta, CV Mandar Maju, 1999, hlm 8

### 3. Peralihan atau Pemindahan Hak atas Tanah

Sebelum UUPA berlaku terdapat adanya dualisme dalam hukum pertanahan, karena ada hak yang berstatus hak Barat, yang diatur dalam KUH Perdata seperti Eigendom, Erfpacht, dan sebagainya. Peralihan haknya dilakukan di hadapan Notaris. Sedang hak-hak yang diatur dengan Hukum Adat (hak-hak adat), seperti tanah yang dilakukan oleh Kepala Desa.<sup>11</sup>

Dengan berlakunya UUPA, maka dualisme dalam pertanahan dihilangkan. Dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, dan lainnya kecuali melalui lelang harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal ini berarti semua peralihan atas hak tanah diperlakukan akta yang dibuat oleh PPAT. Peralihan hak yang harus dilakukan dihadapan seorang PPAT ialah jual beli (tanah & bangunan), tukar-menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, dan lain-lain selama tidak dikecualikan kepada pejabat atau instansi lain.<sup>12</sup>

Adapun PPAT yang dimaksud adalah PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang dijual itu terletak. Seorang PPAT pada dasarnya mempunyai wilayah kerja meliputi daerah suatu kecamatan. Tetapi ada juga PPAT yang wilayah kerjanya mencakup lebih

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 16

<sup>12</sup>

dari satu daerah kecamatan.

PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>13</sup>

Akte PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk/diangkat oleh Menteri Dalam Negeri sekarang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, jadi yang membuatnya adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Jadi hal ini telah sesuai dengan apa yang dimaksud dalam pasal 1868 KUH Perdata sebagai akte otentik. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwanya. Pembuatan akte itu sendiri berdasarkan pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal tersebut.

#### 4. Pengertian dan Sifat Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, maka perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikat diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dimufakati antara mereka berdua.<sup>14</sup>

Mengenai “barang” dapat diartikan menurut pasal 499 KUH Perdata bahwa barang yang dimiliki dan atau hak atas suatu barang yang bukan hak milik. Dan menurut pasal 1332 KUH Perdata hanya barang atau benda yang berada dalam perdagangan yang dapat menjadi objek suatu persetujuan, termasuk juga jual beli hak atas tanah.<sup>15</sup>

Para ahli hukum adat menegaskan dalam berbagai karya agung mereka bahwa jual beli menurut hukum adat adalah lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, terang dan tunai (*kontan, concreet, belevend en participarend denken*).<sup>16</sup> Hal ini berbeda dengan menurut hukum barat yang lebih bersifat sangat memperinci segala sesuatu dalam pikiran (akal budi) dengan tiada suatu kenyataan (*abstract, analiserend denken*).

#### 5. Objek Jual Beli Tanah

Objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Dalam praktek sering disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar

---

<sup>14</sup> Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm 37)

<sup>15</sup> Jhon Salindeno, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1988, hlm 35

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 37.

jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Karena yang dijual (dibeli) hak atas tanah, maka kita harus tahu pasti apa macam hak yang jadi objek itu. Untuk tanah yang sudah bersertifikat, hal itu dapat dilihat dalam sertifikat itu.

Bagi tanah bekas hak sebelum UUPA berlaku, yang belum bersertifikat dapat kita ketahui dengan mempergunakan ketentuan-ketentuan tentang perubahan hak-hak atas tanah (*konversi*) yang terdapat dalam UUPA.<sup>17</sup> Tetapi hal itu belum pasti. Sebab kepastian hanya terjadi kalau Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) telah menegaskan konversi hak. Oleh karena itu biasanya disebut dengan “bekas hak eigendom” atau “bekas hak yasan” atau “bekas hak milik adat” dan lain sebagainya sesuai dengan bukti-bukti yang ada.

## 6. Harga dalam Jual Beli Tanah

Tentang harga dalam jual beli tanah tersebut tentu saja tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli. Tetapi kita tahu bahwa UUPA kita berdasarkan Hukum Adat. Jadi jual beli hak atas tanah juga berdasarkan pengertian hukum adat. Jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan terang. Tunai berarti harganya dibayar lunas dan hak atas tanahnya

---

<sup>17</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual ... op cit*, hlm 9



diserahkan.

Walaupun dalam formulir akte jual beli dibahasakan tentang jual beli secara tunai ini, yang berarti telah sesuai dengan azas hukum, tetapi dalam praktek tidak selamanya harga jual itu dibayar secara tunai (lunas). Adakalanya baru dibayar sebagian. Dalam hal demikian jual beli harus disebut juga lunas, dibayar sepenuhnya.<sup>18</sup> Sebab kalau tidak demikian berarti tidak sesuai dengan azas jual beli menurut hukum adat.

Dalam hal sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli dan diatur pembayarannya dalam suatu surat utang. Dalam surat itu disebut bahwa dasarnya utang adalah karena belum dilunasinya harga beli tanah itu, dan pengakuan utang itu ditegaskan sebagai suatu novasi (pembaharuan perjanjian).

#### **7. Penyerahan Secara Fisik**

Tunai dalam pengertian jual beli menurut Hukum Adat termasuk juga telah diterahkannya secara fisik barang yang dibeli itu (dalam hal ini tanah). Tetapi dalam praktek penyerahan fisik itu tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga, atau masih ada barang-barang penjual (misalnya tanaman belum dipanen) atau sebab lain, maka penyerahan secara fisik tidak dapat dilakukan pada saat itu.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 14

Menyikapi hal itu, seperti telah dijelaskan diatas, yang dijual (objek) ialah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan “tunai” dari objek jual beli itu telah terjadi. Penyerahan tanah (fisik) boleh saja saat (segera setelah) jual beli, atau kapan saja sesuai dengan persetujuan penjual dan pembeli. Hal itu disebut dalam akte, dengan mengadakan perubahan dalam teks formulir akte.

#### **8. Surat-surat yang Diperlukan dalam Jual Beli Tanah**

Sedangkan surat-surat yang diperlukan oleh PPAT dalam rangka jual beli hak atas tanah adalah :

##### **a. Tanah yang sudah bersertifikat**

Jika sudah bersertifikat, maka menurut pasal 39 ayat (1) PP No. 24 / 1997, kepada PPAT harus diserahkan asli sertifikat tanah yang bersangkutan, dengan melampirkan :

- 1) Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli
- 2) Asli Kartu Keluarga (KK) Penjual
- 3) Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual suami istri
- 4) Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB)
- 5) Asli bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- 6) Asli bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), jika dibutuhkan

**b. Belum bersertifikat**

Tanah bekas Hak Adat yang belum pernah didaftar, boleh dijual, tanpa terlebih dahulu dibuat sertifikat, kecuali kalau sebelumnya sudah ada kewajiban untuk diuruskan sertifikatnya. Kalau tanah itu boleh dijual tanpa menunggu selesai sertifikat, maka menurut pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 tahun 1997 kepada PPAT harus diserahkan :

1) Surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

2) Surat bukti hak tanah itu.

Hal ini antara lain adalah tanda pembayaran pajak tanah (ipeka, ketitir, girik, pajak bumi).

3) Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak itu.

**E. Metode Penelitian**

**1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya. Untuk mendapatkan data primer sebagai bahan pendukung dan akan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan dan penelitian lapangan.

## 2. Bahan atau Materi Penelitian

### a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang meliputi hukum yang mengikat antara lain :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR)

### b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

Bahan Hukum Sekunder terdiri dari :

- 1) Berbagai hasil seminar tentang Tanah dan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR).
- 2) Berbagai kepustakaan mengenai Tanah dan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR).
- 3) Hasil penelitian.

### c. Bahan Hukum Tertier

Yaitu bahan hukum yang bersifat melengkapi kedua bahan tersebut diatas. Yang terdiri dari :

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Kamus Bahasa Inggris
- 4) Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia
- 5) Berbagai majalah dan surat kabar

### **3. Alat dan Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dipergunakan dalam penelitian ini digunakan alat dan cara penelitian kepustakaan atau studi dokumen dipelajari bahan-bahan hukum yang merupakan data standar.

Pertama-tama dihimpun semua peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang hukum yang menjadi obyek penelitian, selanjutnya dari bahan-bahan tersebut dipilih azas doktrin, ketentuan-ketentuan lainnya. Hasil yang diperoleh disusun dalam sebuah kerangka secara sistematis sehingga akan memudahkan dalam melaksanakan analisis.

### **4. Teknik analisis dan data**

Data sekunder yang dipilih melalui studi kepustakaan seperti tersebut diatas, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai azas hukum, kaidah hukum, dan ketentuan hukum kemudian dianalisis secara kualitatif dan secara logis serta data yang diperoleh melalui penelitian akan dikaji secara mendalam sebagai suatu kajian yang komprehensif, hasil analisis akan disajikan secara deskriptif analisis.

### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan materi penelitian ini, maka dibuat sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kerangka Teori
- E. Metode Penelitian

**BAB II PERJANJIAN DAN JUAL BELI TANAH**

- A. Perjanjian
- B. Jual Beli
- C. Jual Beli Tanah

**BAB III KEBERADAAN SURAT KETERANGAN GANTI KERUGIAN (SKGR) DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN ROKAN HILIR**

- A. Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Dalam Jual Beli Tanah di Kabupaten Rokan Hilir
- B. Akibat Hukum dengan diterbitkannya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang cacat hukum di Kabupaten Rokan Hilir.

**BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran

## BAB II

### PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

#### A. Pengertian Perjanjian

Pengaturan perjanjian dimulai pasal 1313 sampai pasal 1351 yang mana mengatur tentang resiko dari perjanjian tersebut yang terdiri atas empat bagian yaitu:<sup>19</sup>

1. Ketentuan-ketentuan umum mulai dari pasal 1313-1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Syarat-syarat yang dibutuhkan untuk sahnya persetujuan dimulai dari 1320-1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Akibat persetujuan dimulai pasal 1338-1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Tentang Penafsiran perjanjian, mulai dari pasal 1342-1351 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada prinsipnya kontrak adalah serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Kontrak adalah janji (*promises*). Atas dasar itu, Subekti<sup>20</sup> mendefinisikan kontrak sebagai peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

---

<sup>19</sup> Ibid hal 282-287

<sup>20</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1984, hlm. 36

Janji sendiri merupakan pernyataan yang dibuat oleh seseorang kepada orang lain yang menyatakan suatu keadaan tertentu dari *affair exist* atau akan melakukan suatu perbuatan tertentu.<sup>21</sup> Orang terikat pada janjinya sendiri, yakni janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Janji itu mengikat dan janji ini menimbulkan kewajiban (utang) yang harus dipenuhi.<sup>22</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakannya dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum. Ini berarti apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.<sup>23</sup>

Perjanjian menurut para sarjana:

1. R. Subekti

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”<sup>24</sup>

2. Wirjono Prodjodikoro

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaan perjanjian itu.”<sup>25</sup>

3. Van Dunne

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”<sup>26</sup>

<sup>21</sup> A. Guest, (ed), *Ansons law of Contract*, Clarendon Press, Oxford, 1979, hlm. 2

<sup>22</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Perikatan yang lahir dari Perjanjian, Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 146

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 110

<sup>24</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1991, hlm 1

<sup>25</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale Bandung, 1989, hlm 9

<sup>26</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm



Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian atau persetujuan. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III KUHPPerdata, yakni "Perikatan yang lahir dari Kontrak atau Persetujuan".

Teori Hukum perjanjian mempunyai ciri-ciri menekankan pentingnya kepastian hukum dan *predictability*. Fungsi utama suatu kontrak adalah untuk memberikan kepastian tentang mengikatnya suatu perjanjian antara para pihak, sehingga prinsip-prinsip itikad baik dalam sistem hukum *civil Law* dan *promissory estoppel* dalam sistem hukum *common Law* hanya dapat diberlakukan jika perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian<sup>27</sup>.

Pasal 1313 KUHPPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan yang terlacli antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas dengan berbagai alasan tersebut di bawah ini :

Dikatakan tidak lengkap, karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja. Hal ini terlihat dan rumusan kalimat "yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih." Mengingat kelemahan tersebut, J. Satrio mengusulkan agar rumusan dirubah menjadi : "atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri"<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Fajar Interpretama Offset, Jakarta, hlm 20

<sup>28</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 27

Dikatakan terlalu luas, karena rumusan : "suatu perbuatan hukum" dapat mencakup perbuatan hukum (*zaakwaarneming*), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Suatu perbuatan melawan hukum memang dapat timbul karena perbuatan manusia dan sebagai akibatnya timbul suatu perikatan, yakni adanya kewajiban untuk melakukan transaksi tertentu yang berwujud ganti rugi kepada orang yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum jelas tidak didasarkan atau timbul dari perjanjian.<sup>29</sup> Perjanjian kawin dalam hukum keluarga atau perkawinan pun herdasarkan rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut dapat digolongkan sebagai perjanjian.<sup>30</sup>

Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya.

Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*). Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula dalam bentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian, misalnya polis pertanggungan.

Dari pengertian perjanjian diatas, maka dapat kita lihat unsur-unsur dari perjanjian itu, yakni<sup>31</sup> :

- a. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang.

Pihak-pihak ini disebut subjek perjanjian. Subjek perjanjian ini dapat

---

<sup>29</sup> Ibi, hlm. 24

<sup>30</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 18

<sup>31</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung Alumni, 1982, hlm 77-79)

berupa manusia pribadi dan badan hukum. Subjek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu.

Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya.

c. Ada tujuan yang akan dicapai.

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

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa akta.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak.

J. Satrio<sup>32</sup> membedakan perjanjian dalam arti luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan saja sebagaimana diatur Buku III KUHPerduta.

## B. Asas-Asas Perjanjian

Henry P. Panggabean menyatakan bahwa pengkajian asas-asas perjanjian memiliki peranan penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan Undang-undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan masalah tersebut.<sup>33</sup>

Nieuwenhuis menjelaskan hubungan fungsional antara asas dan ketentuan hukum (*rechtsgels*) sebagai berikut :<sup>34</sup>

1. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pembangun sistem. Asas-asas itu tidak hanya mempengaruhi hukum positif; tetapi juga dalam banyak hak

<sup>32</sup> J. Satrio, op.cit....buku I, hlm 28 - 30

<sup>33</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan, (Misbruik van Omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 7

<sup>34</sup> Ibid.

menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada tanpa adanya asas-asas;

2. Asas-asas itu membentuk satu dengan lainnya suatu sistem *check and balance*. Asas-asas ini sering menunjuk kearah yang berlawanan, apa yang kiranya menjadi merupakan rintangan ketentuan-ketentuan hukum. Oleh karena menunjuk kearah yang berlawanan, maka asas-asas itu saling kekang mengekang, sehingga ada keseimbangan.

Sistem pengaturan hukum perjanjian yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdara memiliki karakter atau sifat sebagai hukum pelengkap (*aanvullenrechts atau optional law*). Dengan karakter yang demikian, orang boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdara tersebut. Di dalam perjanjian, para pihak dapat mengatur sendiri yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada subjek perjanjian untuk melakukan perjanjian dengan beberapa pembatasan tertentu. Sehubungan dengan itu Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan :

1. Semua perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
2. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua-dua pihak atau karena alasan undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu; dan
3. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Ada beberapa asas hukum perjanjian yang dikandung Pasal 1338 KUHPerdara sebagai berikut :

1. Asas konsensualisme:
2. Asas, *faca sunt servanda*
3. Asas kebebasan berkontrak: dan
4. Asas lktikad baik.

Sudikno Mertokusumo mengajukan tiga asas perjanjian yang dapat dirinci sebagai berikut :<sup>35</sup>

1. Asas konsensualisnie, yakni suatu persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian);
2. Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat perjanjian: dan
3. Asas kebebasan berkontrak (berhubungan dengan isi perjanjian).

Asas yang sama juga dikemukakan Ridwan Khairandy. Menurut Ridwan hukum perjanjian mengenal tiga asas perjanjian yang saling kait mengkait satu dengan yang lainnya. Ketiga asas sebagai berikut:<sup>36</sup>

1. Asas konsensualisme (*the principle of consensualism*);
2. Asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the legal binding of contract*); dan
3. Asas kebebasan berkontrak (*the principle of freedom of contract*).

---

<sup>35</sup> Ibid

<sup>36</sup> Ridwan Khairandy, 1999, et al, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum Uil – Gamma Media, Yogyakarta. 2004, hlm. 27

Berbeda dengan uraian di atas, Nieuwenhuis mengajukan tiga asas perjanjian yang lain, yakni:

1. asas otonomi, yaitu adanya kewenangan mengadakan hubungan hukum yang mereka pilih (asas kemauan bebas);
2. asas kepercayaan, yaitu adanya kepercayaan yang ditimbulkan dari perjanjian itu, yang perlu dilindungi (asas melindungi pihak beriktikad baik); dan
3. asas kuasa, yaitu adanya saling ketergantungan (keterikatan) bagi suatu perjanjian untuk tunduk pada ketentuan hukum (*rechtsregel*) yang telah ada, walaupun ada kebebasan berkontrak.

Terhadap adanya perbedaan unsur-unsur asas-asas perjanjian tersebut di atas, Nieuwenhuis memberikan penjelasan sebagai berikut:<sup>37</sup>

1. hubungan antara kebebasan berkontrak dan asas otonomi berada dalam keadaan bahwa asas otonomi mensyaratkan adanya kebebasan mengikat perjanjian; dan
2. perbedaannya adalah menyangkut pembenaran dari keterikatan kontraktual, asas otonomi memainkan peranan dalam pembenaran mengenai ada tidaknya keterikatan kontraktual. Suatu kekurangan dalam otonomi (tidaknya persetujuan (*toesteming*), *misbruik omstandingheiden*) digunakan sebagai dasar untuk pembenaran ketiadaan dan keterikatan kontraktual.

---

<sup>37</sup> Henry Panggabean, *op.cit*, hlm. 8

Menurut Henry P.Panggabean, perkembangan hukum perjanjian, misalnya dapat dilihat dari berbagai ketentuan (*Nieuwe*) *Burgerlijk Wetboek* atau BW (Baru) Negeri Belanda. Perkembangan itu justru menyangkut penerapan asas-asas hukum perjanjian yang dikaitkan dengan praktik peradilan.<sup>38</sup>

### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang dari sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdata. Bahkan menurut Rotten, hukum perdata, khususnya hukum perjanjian. Seluruhnya didasarkan pada atas kebebasan berkontrak.<sup>39</sup> Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan Sistem Terbuka yang dianut BAB III KUHPerdata merupakan hukum pelengkap yang botch dikesampingkan oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan perjanjianperjanjian baru yang dikenal dalam Perjanjian Bernama dan isinya menyimpang dari Perjanjian Remnatna yang diatur oleh undang-undang.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 9

<sup>39</sup> Purwahid Patrik, *op.cit*, hlm. 3

<sup>40</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan Pada Umumnya*, Alumni Bandung, 1993, hlm.



Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:<sup>41</sup>

1. kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. kebebasan untuk memiliki dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
3. kebebasan untuk memiliki *causa* perjanjian yang akan dibuatnya;
4. kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
5. kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
6. kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullen - optional*).

Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama.<sup>42</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengakui asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan, bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Menurut sejarahnya, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang mencerminkan tipe perjanjian pada waktu itu yang berpijak pada Revolusi Perancis, bahwa individu sebagai dasar dari semua kekuasaan. Pendapat ini menimbulkan konsekuensi, bahwa orang juga bebas untuk mengikat diri dengan orang lain, kapan dan bagaimana yang diinginkan kontrak

---

<sup>41</sup> Sutan Remy Sjahdeini, op.cit, hlm. 47

<sup>42</sup> Ibid

terjadi berdasarkan kehendak yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang."<sup>43</sup>

Hukum Romawi sendiri tidak mengenal adanya kebebasan berkontrak. Menurut Hukum Romawi, untuk membuat suatu perjanjian yang sempurna tidak cukup dengan persesuaian kehendak saja, kecuali dalam empat hal, yaitu: perjanjian jual beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, dan memberi beban atau perintah (*lastgeving*). Selain keempat jenis perjanjian itu semua perjanjian harus dilakukan dengan syarat-syarat tertentu yang disebut *causes civilis oligandi*, yaitu untuk mencapai kesepakatan harus disertai dengan kata-kata suci (*verhis*) disertai dengan tulisan tertentu (*litteris*) dan disertai pula penyerahan suatu benda (*re*).<sup>44</sup>

Jadi, konsensus atau persesuaian kehendak saja belum cukup untuk terjadinya perjanjian. Tetapi kemudian dalam perkembangan lebih lanjut telah terjadi dalam Hukum Kanonik dengan suatu asas, bahwa setiap perjanjian meskipun tanpa bentuk tertentu adalah mengikat para pihak, yang disokong oleh moral agama Nasrani yang menghendaki bahwa kata-kata yang telah diucapkan Tetap dilaksanakan. Dengan demikian kebebasan berkontrak telah dimulai dalam hukum Kanonik.<sup>45</sup>

Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit (jika

---

<sup>43</sup> Purwahid, Patrik, op.cit, hlm 4

<sup>44</sup> Ibid

<sup>45</sup> Ibid

dikatakan tidak mungkin) dijumpai adanya kedudukan post Si tawar yang betul-betul seimbang atau sejajar. Pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi seringkali memaksakan kehendaknya. Dengan posisi yang demikian itu, ia dapat mendikte pihak lainnya untuk mengikuti kehendaknya dalam perumusan isi perjanjian. Dalam keadaan demikian, pemerintah atau negara seringkali melakukan Intervensi atau pembatasan kebebasan berkontrak dengan tujuan untuk melindungi pihak yang lemah. Pembatasan tersebut dapat dilakukan melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Pasal 1320 KUHPerdara sendiri sebenarnya membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sah nya perjanjian yang harus memenuhi kondisi :

- a. adanya persetujuan atau kata sepakat para pihak;
- b. kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. adanya objek tertentu; dan
- d. ada kausa hukum yang halal.

Dinegara-negara dengan sistem *common law*, kebebasan berkontrak juga dibatasi melalui peraturan Perundang-undangan *dan public policy*. Hukum perjanjian Indonesia juga membatasi kebebasan berkontrak dengan ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. pembatasan ini dikaitkan dengan kausa yang halal dalam perjanjian. Berdasar Pasal 1337 KUHPerdara suatu kausa dapat menjadi terlarang pabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban

umum.

Selain pembatasan tersebut di atas, Ridwan Khairandy mencatat beberapa hal yang menyebabkan makin berkurangnya asas kebebasan berkontrak, yakni:<sup>46</sup>

- a. makin berpengaruhnya ajaran iktikad baik di mana iktikad baik tidak hanya ada pada saat perjanjian dilaksanakan juga telah harus ada pada saat perjanjian dibuat; dan
- b. makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan dalam kontrak (*misbruik van omstandigheden, undue influence*)

Selain kedua hal di atas. Setiawan mencatat dua hal lagi yang dapat membatasi kebebasan berkontrak. Makin banyaknya perjanjian yang dibuat dalam bentuk baku yang disodorkan pihak kreditor atas dasar *take it or leave*. Di sini tidak ada kesempatan hati debitur untuk turut serta menentukan isi perjanjian. Juga makin berkembang peraturan perundang-undangan di bidang ekonomi turut membatasi kebebasan berkontrak. Peraturan yang demikian itu merupakan *mandatory rules of a public nature*. Peraturan-peraturan ini bahkan membuat ancaman kebatalan perjanjian di luar adanya paksaan, kesesatan, dan penipuan yang sudah dikenal dalam hukum perjanjian.<sup>47</sup> Contoh dari peraturan perundang-undangan di bidang hukum ekonomi yang membatasi kebebasan berkontrak adalah undang-undang Konsumen.

---

<sup>46</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 3

<sup>47</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 179

## 2. Asas Konsensualisme

Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>48</sup>

Berdasarkan atas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.<sup>49</sup>

## 3. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak

Dasar teoritik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara civil law dipengaruhi oleh hukum Kanonik. Hukum Kanonik dimulai dari disiplin penitensial bahwa setiap janji itu mengikat. Dari sinilah kemudian lahir prinsip *pacta sunt servanda*. Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>50</sup>

Dengan adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya.

---

<sup>48</sup> Ridwan Khairandy, op.cit, hlm. 27

<sup>49</sup> Ibid, hlm. 82

<sup>50</sup> Ibid, hlm 28

Berdasarkan kehendak tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan herdasar kata sepakat.<sup>51</sup>

Dengan adanya konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacia sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian ini bukan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.<sup>52</sup>

### C. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah<sup>53</sup> :

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betui atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian

---

<sup>51</sup> Ibid, hlm 29

<sup>52</sup> Ibid

<sup>53</sup> Ibid, halaman 88-89

persetujuan kehendak itu juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan (pasal 1321, 1322, 1328 KUH Perdata).

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, penipuan) ialah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*).

Menurut ketentuan pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami. Tentang belum dewasa, pada umumnya orang dikatakan telah dewasa apabila sudah mencapai 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Tentang orang yang berada dibawah pengampuan, perbuatan hukum yang dilakukannya harus diwakili oleh wali mereka. Tentang wanita bersuami, menurut hukum nasional sekarang sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suaminya.

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian.

Akibat hukum ketidakcakapan atau ketidakwenangan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum.

d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*).

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan yang dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Menurut undang-undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1337 KUH Perdata). Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.



#### D. Subyek dan Obyek Perjanjian

##### a. Subjek Perjanjian

Yang dimaksud dengan subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan 3 golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

- 1) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- 2) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- 3) Pihak ketiga.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Azas ini merupakan azas pribadi (pasal 1315 jo 1340 KUH Perdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga (pasal 1317 KUH Perdata).

Pasal 1318 KUH Perdata menyebutkan bahwa apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang tersebut dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.<sup>54</sup>

##### b. Objek Perjanjian

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu tersebut dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Antara lain adalah sebagai berikut :

- i) Barang-barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.

---

<sup>54</sup> Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis* ( Bandung, Alumni, 1994, hlm 76-78)

- 2) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain adalah jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan sebagai objek perjanjian.
- 3) Dapat ditentukan jenisnya.
- 4) Barang yang akan datang, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1332 KUH Perdata bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi objek suatu perjanjian.
- 5) Objek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1333 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- 6) Bahwa barang yang akan ada, seperti yang disebutkan dalam pasal 1334 KUH Perdata bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, tetapi tidaklah diperkenalkan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun meminta untuk diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan pasal 169, 176 dan 178 KUH Perdata.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum Perikaaian* (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hal 79-80)

## E. Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>56</sup>

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUH Perdata).

Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam hal ini, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan<sup>57</sup>. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walau demikian, meskipun bersisi dua, KUH

---

<sup>56</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 1

<sup>57</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli* (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2004, hlm 7)

Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya. Dan karena itu pula, maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *kook en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang situ *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).

Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dalam jumlahnya, pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan azas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian B.W. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat Konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Konsensualisme berasal dari perkataan konsensus yang berarti kesepakatan, dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam "sepakat" tersebut. Menurut R. Subekti, asas konsensualisme dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak dari pasal 1338 (1) dimana pasal 1335 (1) tersebut berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya" Itu dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang.<sup>58</sup>

Azas Konsensualisme yang terkandung dalam pasal 1320 BW jika dihubungkan dengan pasal 1338 (1) BW tampak jelas dari perumusan-perumusan berbagai macam perjanjian. Jika kita ambil perjanjian yang utama yaitu jual beli, maka konsensualisme itu menonjol sekali dari perumusannya dalam pasal 1458 B W yang berbunyi "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir, artinya baru meletakkan hak dan kewajiban secara timbal baik. Sistem ini menimbulkan hak pada penjual serta kewajiban pada pembeli, dan

---

<sup>58</sup> R. Subekti, op cit, hlm. 2.

secara bersamaan menimbulkan hak pada pembeli serta kewajiban pada penjual.

Gambaran jelas tentang hal ini dapat kita lihat pada pasal 7 UU No.25 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya konsumen sebagai pembeli berhak untuk menguji dan atau mencoba barang tertentu serta memberi jaminan dan atau garansi atas barang yang dibuat dan atau diperdagangkan, dengan ketentuan bahwa yang dimaksud dengan tertentu adalah barang yang dapat diuji dan dicoba tanpa mengakibatkan kerusakan atau kerugian.

Sehubungan dengan hal diatas, pasal 1463 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan syarat tangguh.

Secara umum, KUH Perdata memang tidak melarang setiap orang untuk membuat perjanjian dengan pihak lainnya mengenai segala sesuatu, selama dan sepanjang ketentuan yang digariskan dalam pasal 1320 KUH Perdata dipenuhi. Walau demikian untuk menegakkan kembali prinsip persatuan harta sebagaimana diatur dalam buku I KUH Perdata, dan untuk mencegah terjadinya benturan kepentingan yang akan merugikan pihak tertentu, khususnya penjual, karena memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang, maka diberikanlah batasan berupa larangan untuk melakukan jual beli. Larangan untuk melakukan jual beli tersebut diatur secara khusus dan tegas dalam KUH Perdata, yang dimulai dari ketentuan pasal 1467

hingga 1470 KUH Perdata.

Dari 4 pasal yang mengatur tentang hal tersebut, ada 3 hal pokok yang dapat dikemukakan, yaitu<sup>59</sup> :

- (a) Ketentuan pasal 1467 KUH Perdata berbicara soal jual beli antara suami isteri yang terikat dalam persatuan harta karena perkawinan.
- (b) Ketentuan pasal 1468 dan pasal 1469 KUH Perdata berhubungan dengan pelaksanaan jabatan pemerintahan atau kenegaraan atau suatu hubungan hukum tertentu.  
Dalam pasal 1468 KUH Perdata larangan diberikan karena dikhawatirkan dapat mengganggu pelaksanaan tugas dari para pemegang jabatan tersebut secara independen dan bebas dari pengaruh pihak manapun juga. Sedangkan larangan dalam pasal 1469 lebih ditujukan agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang oleh pejabat yang bertugas.
- (c) Ketentuan pasal 1470 KUH Perdata melarang atau menghindari kemungkinan terjadinya pemanfaatan keadaan yang dikhawatirkan akan merugikan kepentingan dari pihak terhadap siapa suatu kebendaan akan dijual.

Oleh karena itu perlu dijabarkan apa saja yang merupakan hak dan kewajiban penjual dan dipihak lain apa saja yang menjadi hak dan kewajiban pembeli, sebagai akibat dari perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh dan antara para pihak yang bersangkutan.

---

<sup>59</sup> *Ibid*, halaman 116

## 1. Hak dan Kewajiban Penjual

Apabila kesepakatan pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli.

Disamping itu, ada juga hak penjual yang lainnya, yaitu antara lain:

- a. Menuntut pembatalan jual beli jika si pembeli tidak menepati janji;
- b. Terhadap barang-barang dagangan dan barang-barang perabot si penjual dapat membatalkan melalui hakim bila pada waktu yang dijanjikan tidak mcngambilnya (Pasal 1518 KUHPerdata).
- c. Hak reklame, yaitu hak penjual untuk menuntut pengembalian benda bergerak yang, telah dijual dan diserahkan kepada pembeli dimana pembeli harus membayar sebagian atau belum membayarnya sama sekali sedangkan pembeli tidak memenuhi janji (Pasal 1 145 KUHPerdata)

Sedangkan kewajihan pihak penjual adalah sebagai berikut :

- a. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut.
- b. Menyerahkan barang

Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang yaitu :

- a. Penyerahan barang bergcrak cukup dengan menyerahkan kekuasaan



atas barang tersebut;

- b. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang;
- c. Barang tak bertubuh dengan cara cessi.

Masalah biaya dan tempat penyerahan ditentukan sebagai berikut :

- a. Biaya penyerahan dipikul oleh Si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, kecuali diperjanjikan lain, dan
- b. Tempat penyerahan dilakukan di tempat dimana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain. Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total kepada si penjual.
- c. Kewajiban menanggung pembeli. Kewajiban menanggung dari si penjual adalah dimaksudkan agar penguasaan benda secara aman dan tentram, dan adanya carat barang-barang tersebut secara tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan.
- d. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang. segala apa yang, telah dikeluarkan oleh pembeli. segala biaya yang, telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.
- e. Wajib menanggung terhadap carat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya carat tersebut kecuali telah diperjanjikan.

- f. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian dan bunga kepada si pembeli.
- g. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut.
- h. Jika barang yang di jual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Mengenai pengertian cacat tersembunyi ini tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi merupakan penafsiran secara *contrario* (bertolak belakang) dari ketentuan pasal 1505 KUHPerdara yang menyatakan bahwa si penjual tidak wajib menanggung terhadap cacat yang kelihatan yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli.

Selanjutnya Pasal 1506 KUHPerdara menyatakan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui tentang adanya cacat itu kecuali jika ia dalam hal yang sedemikian telah meminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

## **2. Hak dan Kewajiban Pembeli**

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Disamping itu pembeli juga berhak menuntut kembali dari si penjual, yaitu :

- a. Pengembalian uang harga pembelian;
- b. Pengembalian hasil-hasil;
- c. Maya berkeenaan dengan gugatan;
- d. Ganti rugi serta biaya perkara.

Sedangkan kewajiban dari pembeli, yaitu membayar harga barang menurut jumlah, tempat dan waktu yang ditetapkan dalam perjanjian. Andai kata mengenai tempat dan waktu yang dijanjikan tidak ada, maka pembeli harus membayar pada waktu dan tempat dimana barang diserahkan.

### **3. Peralihan Hak Dalam Perjanjian Jual Beli**

Menurut Pasal 1458 KUHPerdato jual beli dianggap telah terjadi antara penjual dan pembeli seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai suatu benda walaupun benda itu belum diserahkan dan juga harga belum dibayar.

Dalam perjanjian jual beli, prestasi satu pihak haruslah uang. Jika prestasinya bukan uang berarti perjanjian itu bukan jual beli tapi tukar menukar.

Pasal 1459 KUHPerdato menegaskan bahwa hak milik atas benda yang dijual tidak otomatis berpindah kepada sipembeli jika belum dilakukan penyerahan benda sesuai dengan ketentuan penyerahan Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdato.

Pasal 612 KUHPerdara mengatur tentang penyerahan benda bergerak bertubuh/berwujud, demikian pula Pasal 613 mengatur tentang penyerahan benda bergerak tidak bertubuh. Pasal 616 KUIIPerdata mengatur tentang penyerahan benda tetap.

Dari definisi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 612, pasal 613 dan pasal 616 KUH Perdata jika diuraikan lebih lanjut, penyerahan yang dimaksudkan adalah penyerahan atas dua hal, yaitu penyerahan penguasaan atas barang dan penyerahan hak milik atas barang. Harga yang dimaksud berupa sejumlah yang merupakan imbalan atas barang yang telah diterima dan diserahkan oleh penjual kepadanya.<sup>60</sup>

Hak yang timbul dari suatu kontrak dapat dialihkan kepada pihak lain. Pengadilan hak dari kontrak atau piutang, atau yang sering disebut dengan "cessie" diatur dan dibenarkan oleh KUHPerdara. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan, karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum.

Untuk lebih jelasnya mengenai pengalihan hak yang terbit dari suatu perjanjian, maka dapat dilihat pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut :

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu

---

<sup>60</sup> I.G. Rai Widjaya, *merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Balnc, Jakarta, 2003, hlm. 151.

dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi siberhutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan surat disertai dengan endosemen”.

Pada hakikatnya, cessie hanya merupakan salah satu model levering (pengalihan hak), disamping model-model peralihan hak lainnya. Dalam hukum dikenal beberapa model peralihan hak, yaitu sebagai berikut :

- a. Cessie untuk peralihan piutang atas nama
- b. Endosemen untuk peralihan hak atas tagihan atas pengganti (aan order)
- c. Penyerahan fisik surat hutang untuk peralihan hak atas tagihan atas bawa (aan toonder).
- d. Penyerahan fisik benda bergerak untuk peralihan hak atas benda bergerak.
- e. Balik nama dokumentatif untuk peralihan hak atas benda tidak bergerak<sup>61</sup>

Kebendaan menurut Undang-Undang adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai sebagai hak milik. Di dalam buku kedua KUHPerdara tentang kebendaran, diatur tentang cara membeda-bedakan

---

<sup>61</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 155.

kebendaan, yang dapat digolongkan kedalam tiga macam, yaitu :

- a. Benda bergerak
- b. Benda tidak bergerak; dan
- c. Benda tidak bertubuh

Cara penyerahan ketiga macam benda tersebut diatur secara berbeda-beda oleh undang-undang sehingga dikenal tiga macam cara penyerahan hak milik sesuai dengan jenis atau macam benda yang diserahkan ;

- a. Apabila itu adalah benda atau benda bergerak, penyerahannya cukup dengan cara menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut. Artinya, menyerahkan barang tersebut secara nyata sehingga kepemilikan atas benda itu juga beralih, kecuali penyerahan benda-benda tidak bertubuh.

Menurut undang-undang (pasal 612 BW), penyerahan kebendaan bergerak kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, tempat kebendaan itu berada. Dalam hal ini, penyerahan hanya dilakukan secara simbolik yang disebut dengan *traditio clavium*, yaitu penyerahan kunci karena kepemilikan barang dalam gudang atau warehouse yang harus ditransfer kepada pembeli.

Penyerahan tidak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, sudah dikuasai oleh orang yang

hendak menerimanya. Ini disebut *ttraditio brevi manu*, yaitu penyerahan tidak langsung apabila dia yang sudah memegang kepemilikan atas suatu barang atas nama orang lain dan menyetujui sejak itu dia akan memilikinya atas nama sendiri. Dalam hal ini, penyerahan dan penyerahan kembali tidak diperlukan.

- b. Apabila benda tidak bergerak, khususnya mengenai tanah pengalihannya dilakukan dengan balik nama berdasarkan ketentuan baru, yaitu undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokk Agraria (UUPA) yang mencabut berlakunya peraturan lama mengenai tanah yang termuat dalam Buku Kedua KUHPerdota. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah atau disingkat PPAT.
- c. Apabila barang tidak bertubuh, penyerahan dilakukan dengan cara *cessie*, yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota.<sup>62</sup>

Mengenai cara perolehan hak milik tersebut, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain Pasal 584 menyatakan :

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan karena perlekatan, karena

---

<sup>62</sup> I.G Rai Widjaya, *op cit*, hlm. 154.

kadaluarsa, karena pewarisan baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena menunjukkan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata atau memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”

Didalam perjanjian jual beli, penjual memiliki dua kewajiban, yakni :

- a. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Kewajiban ini meliputi perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual kepada pembeli.<sup>63</sup> KUHPperdata mengenal tiga macam barang yaitu :

- 1) Barang bergerak penyerahannya cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu.
- 2) Untuk barnag tetap (tak bergerak) dengan perbuatan balik nama dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hipotik.
- 3) Barang tak bertubuh penyerahannya dengan perbuatan yang dinamakan Cessie sebagaimana diatur dalam pasal 613 BW yang berbunyi : “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan dengan mana hak-hak atas

---

<sup>63</sup> Ibid. hlm. 9.



kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain". KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya "obligatoir" saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan dipihak lain meletakkan kewajibannya kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

- b. Kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi (Vrijwaring, Warranty)

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak Hukum Perjanjian itu pada dasarnya merupakan hukum pelengkap. Kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh Undang-Undang seperti disebutkan diatas bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa sipenjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ada pembatasannya,

yaitu :

- 1) Meskipun telah diperjanjikan bahwa sipenjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggungjawab apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya, semua persetujuan yang bertentangan dengan ini batal.
- 2) Penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1495)

Sebaliknya jika dijanjikan penanggungan, pembeli berhak dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari penjual berupa :

- a. Pengembalian uang harga pembelian.
- b. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan.
- c. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal.

- d. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacad-cacad tersembunyi dapat diterangkan bahwa penjual diwajibkan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi pada barang yang dijual yang membuag abang tersebut tidka dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, sehingga jika pembeli mengetahui cacad-cacad tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu. Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacad tersembunyi, meskipun ia tidak mengetahui adanya cacad itu.

Adapun kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditentukan menurut perjanjian.

Harga tersebut harga berupa sejumlah uang, harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun adaiiah diperkenankan untuk menyerahkan perkiraan pihak ketiga. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada sipenjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHPerdato.

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Ada tiga peraturan risiko dalam perjanjian jual beli dalam KUHPerdato, yakni :

1. Mengenai barang tertentu (Pasal 1460 BW), yang dimaksud dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah

ada dan ditunjuk oleh pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa risiko dipikulkan pada pembeli.

2. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (pasal 1461 KUHPerdara). Menurut ketentuan pasal ini risiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran yang diletakkan pada penjual.
3. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462 KUHPerdara). Barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada pembeli.

Kesimpulan dari masalah risiko ini bahwa semua barang belum diserahkan, mengenai barang macam apa saja, risikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

## **F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah**

### **1. Hak-hak atas Tanah**

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur.

Hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) No.5 Tahun 1960 pasal 16

sampai dengan pasal 49. Dalam pasal 16 UUPA ditentukan bahwa hak-hak atas tanah, sebagai yang dimaksud pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud pasal 53.<sup>64</sup>

Dalam pasal 20 UUPA No.5 tahun 1960 diterangkan tentang :

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6.<sup>65</sup>
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam pasal 20 UUPA ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan yang lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak diatas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" kuat dan terpenuhi<sup>66</sup>.

---

<sup>64</sup> ...: Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 53 "hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat"

<sup>65</sup> ...: Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 6 "semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

<sup>66</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat* ( Malang, LPUB, 1984, hlm 12)

## 2. Pendaftaran Hak atas Tanah

Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Dengan UUPA No.5 tahun 1960 Lembaran Negara 1960 No. 104 telah menentukan bahwa tanah-tanah di seluruh Indonesia harus diinventarisasikan. Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP). PP yang dimaksud adalah PP No. 24 tahun 1997 (L.N 1997 No. 59 tentang Pendaftaran Tanah).

Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai objek pendaftaran tanah, yaitu bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>67</sup> Dalam rangka pelaksanaannya tugas pendaftaran tanah dilakukan berbagai kegiatan yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

---

<sup>67</sup> A. P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta, CV Mandar Maju, 1999, hlm 8

### 3. Peralihan atau Pemindahan Hak atas Tanah

Sebelum UUPA berlaku terdapat adanya dualisme dalam hukum pertanahan, karena ada hak yang berstatus hak Barat, yang diatur dalam KUH Perdata seperti Eigendom, Erfpacht, dan sebagainya. Peralihan haknya dilakukan di hadapan Notaris. Sedang hak-hak yang diatur dengan Hukum Adat (hak-hak adat), seperti tanah yasan dilakukan oleh Kepala Desa.<sup>68</sup>

Dengan berlakunya UUPA, maka dualisme dalam pertanahan dihilangkan. Dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, dan lainnya kecuali melalui lelang harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal ini berarti semua peralihan atas hak tanah yang sudah bersertifikat harus dibuat oleh PPAT. Peralihan hak yang harus dilakukan dihadapan seorang PPAT ialah jual beli (tanah & bangunan), tukar-menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, dan lain-lain selama tidak dikecualikan kepada pejabat atau instansi lain.

Adapun PPAT yang dimaksud adalah PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang dijual itu terletak. Seorang PPAT pada dasarnya mempunyai wilayah kerja meliputi daerah suatu kecamatan. Tetapi ada juga PPAT yang wilayah kerjanya mencakup lebih

---

<sup>68</sup> *Ibid*, halaman 16

dari satu daerah kecamatan.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akte PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk/diangkat oleh Menteri Dalam Negeri sekarang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, jadi yang membuatnya adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Jadi hal ini telah sesuai dengan apa yang dimaksud dalam pasal 1868 KUH Perdata sebagai akte otentik. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwanya. Pembuatan akte itu sendiri berdasarkan Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal tersebut.



#### 4. Pengertian dan Sifat Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, maka perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikat diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dimufakati antara mereka berdua.<sup>69</sup>

Mengenai “barang” dapat diartikan menurut pasal 499 KUH Perdata bahwa barang yang dimiliki dan atau hak atas suatu barang yang bukan hak milik. Dan menurut pasal 1332 KUH Perdata hanya barang atau benda yang berada dalam perdagangan yang dapat menjadi objek suatu persetujuan, termasuk juga jual beli hak atas tanah.<sup>70</sup>

Para ahli hukum adat menegaskan dalam berbagai karya agung mereka bahwa jual beli menurut hukum adat adalah lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, terang dan tunai (*kontan, concreet, belevend en participarend denken*).<sup>71</sup> Hal ini berbeda dengan menurut hukum barat yang lebih bersifat sangat memperinci segala sesuatu dalam pikiran (akal budi) dengan tiada suatu kenyataan (*abstract, analiserend denken*).

#### 5. Objek Jual Beli Tanah

Objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Dalam praktek sering disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar

---

<sup>69</sup> Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli* (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm 37)

<sup>70</sup> Jhon Salindinho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta, Sinar Grafika, 1988, hlm 35)

<sup>71</sup> *Ibid*, halaman 37

jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Karena yang dijual (dibeli) hak atas tanah, maka kita harus tahu pasti apa macam hak yang jadi objek itu. Untuk tanah yang sudah bersertifikat, hal itu dapat dilihat dalam sertifikat itu.

Bagi tanah bekas hak sebelum UUPA berlaku, yang belum bersertifikat dapat kita ketahui dengan mempergunakan ketentuan-ketentuan tentang perubahan hak-hak atas tanah (*konversi*) yang terdapat dalam UUPA.<sup>72</sup> Tetapi hal itu belum pasti. Sebab kepastian hanya terjadi kalau Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) telah menegaskan konversi hak. Oleh karena itu biasanya disebut dengan “bekas hak eigendom” atau “bekas hak yasan” atau “bekas hak milik adat” dan lain sebagainya sesuai dengan bukti-bukti yang ada.

## 6. Harga dalam Jual Beli Tanah

Tentang harga dalam jual beli tanah tersebut tentu saja tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli. Tetapi kita tahu bahwa UUPA kita berdasarkan Hukum Adat. Jadi jual beli hak atas tanah juga berdasarkan pengertian hukum adat. Jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan terang. Tunai berarti harganya dibayar lunas dan hak atas tanahnya

---

<sup>72</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual ... Op Cit*, hlm 9

diserahkan.

Walaupun dalam formulir akte jual beli dibahasakan tentang jual beli secara tunai ini, yang berarti telah sesuai dengan azas hukum, tetapi dalam praktek tidak selamanya harga jual itu dibayar secara tunai (lunas). Adakalanya baru dibayar sebagian. Dalam hal demikian jual beli harus disebut juga lunas, dibayar sepenuhnya.<sup>73</sup> Sebab kalau tidak demikian berarti tidak sesuai dengan azas jual beli menurut hukum adat.

Dalam hal sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli dan diatur pembayarannya dalam suatu surat utang. Dalam surat itu disebut bahwa dasarnya utang adalah karena belum dilunasinya harga beli tanah itu, dan pengakuan utang itu ditegaskan sebagai suatu novasi (pembaharuan perjanjian).

## 7. Penyerahan Secara Fisik

Tunai dalam pengertian jual beli menurut Hukum Adat termasuk juga telah diserahkannya secara fisik barang yang dibeli itu (dalam hal ini tanah). Tetapi dalam praktek penyerahan fisik itu tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga, atau masih ada barang-barang penjual (misalnya tanaman belum dipanen) atau sebab lain, maka penyerahan secara fisik tidak dapat dilakukan pada saat itu.

---

<sup>73</sup> *Ibid*, halaman 14

Menyikapi hal itu, seperti telah dijelaskan diatas, yang dijual (objek) ialah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan “tunai” dari objek jual beli itu telah terjadi. Penyerahan tanah (fisik) boleh saja saat (segera setelah) jual beli, atau kapan saja sesuai dengan persetujuan penjual dan pembeli. Hal itu disebut dalam akte, dengan mengadakan perubahan dalam teks formulir akte.

#### **8. Surat-surat yang Diperlukan dalam Jual Beli Tanah**

Sedangkan surat-surat yang diperlukan oleh PPAT dalam rangka jual beli hak atas tanah adalah :

a. Tanah yang sudah bersertifikat

Jika sudah bersertifikat, maka menurut pasal 39 ayat (1) PP No. 24 / 1997, kepada PPAT harus diserahkan asli sertifikat tanah yang bersangkutan, dengan melampirkan :

- 1) Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli
- 2) Asli Kartu Keluarga (KK) Penjual
- 3) Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual suami istri
- 4) Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB)
- 5) Asli bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- 6) Asli bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), jika dibutuhkan

b. Belum bersertifikat

Tanah bekas Hak Adat yang belum pernah didaftar, boleh dijual, tanpa terlebih dahulu dibuat sertifikat, kecuali kalau sebelumnya sudah ada kewajiban untuk diuruskan sertifikatnya. Kalau tanah itu boleh dijual tanpa menunggu selesai sertifikat, maka menurut pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 tahun 1997 kepada PPAT harus diserahkan :

1) Surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

2) Surat bukti hak tanah itu.

Hal ini antara lain adalah tanda pembayaran pajak tanah (ipeda, ketitir, girik, pajak bumi).

3) Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak itu.

**BAB III**  
**KEBERADAAN SURAT**  
**KETERANGAN GANTI KERUGIAN (SKGR)**  
**DI KABUPATEN ROKAN HILIR**

**A. Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR)**

Perjanjian yang diatur secara khusus dalam buku III KUH Perdata disebut perjanjian nominat, sedangkan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata disebut perjanjian innominat. Menurut ketentuan pasal 1319 KUH Perdata, semua persetujuan baik yang mempunyai nama khusus (nominat) maupun persetujuan yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu (innominat) tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata. Dengan demikian perjanjian jual beli, dalam hal ini jual beli tanah, sebagai perjanjian nominat jelas harus tunduk kepada ketentuan yang berlaku.<sup>74</sup>

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, para pihak harus menempuh beberapa proses. Adapun proses yang dilalui dalam perjanjian jual beli tanah tersebut adalah :

1. Pembeli tanah datang serta menyatakan keinginannya untuk membeli sebidang tanah.

---

<sup>74</sup> Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum... Op.Cit*, hlm 85

2. Ketika seorang calon pembeli telah menyatakan keinginannya untuk memiliki sebidang tanah maka pihak penjual akan mengajak si calon pembeli untuk melakukan survey atau meninjau lokasi tanah yang akan diperjual belikan.
3. Jika calon pembeli merasa tertarik dengan lokasi tanah yang ditinjau, maka selanjutnya pembeli akan menanyakan harga dan akan terjadi jual beli yang disepakati dalam sebuah perjanjian.
4. Setelah perjanjian tersebut disepakati maka pembayaranpun dilakukan.
5. Penyerahan SKGR kepada pembeli akan dilakukan setelah semua pembayaran dibayarkan.

Menurut sistem KUH Perdata perjanjian jual beli hanya bersifat obligatoir, yaitu hanya melahirkan kewajiban saja, dimana kewajiban untuk menyerahkan barangnya bagi penjual dan kewajiban untuk membayar harganya bagi pembeli, belum memindahkan hak milik. Hak milik atas barang tersebut baru berpindah kepada pembeli setelah adanya penyerahan. Jadi penyerahan disini adalah merupakan perbuatan yuridis atau dikenal dengan istilah *juridische levering*. Sistem yang banyak diikuti adalah perpindahan hak atas barang itu terjadi pada saat penutupan perjanjian, salah satunya adalah sebagaimana yang terjadi pada pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.

Dalam KUH Perdata penyerahan dari benda yang tidak bergerak itu diatur dalam buku II, pasal 616 hingga pasal 620 KUH Perdata. Namun sejak berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960, segala sesuatu ketentuan yang mengenai tanah yang ada pada KUH Perdata tersebut dicabut. Selanjutnya PP

No. 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari undang-undang pokok agraria, dalam pasal 37 menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Mengenai penyerahan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang merupakan tanda kepemilikan atas tanah tersebut atau yang lebih dikenal sebagai surat tanah yang juga merupakan objek dalam perjanjian jual beli tanah ini, dimana penyerahan SKGR setelah selesainya pembayaran. Penyerahan SKGR yang merupakan surat bukti kepemilikan atas tanah tersebut merupakan kewajiban penjual pada saat lahirnya perjanjian dan barang tersebut dikuasai oleh pembeli ketika semua pembayaran telah diselesaikan.

Tentang bukti hak milik bagi pembeli atas tanah tersebut yang berupa SKGR tanpa diikuti pendaftaran dan pembedaan sertifikat merupakan kelemahan dalam perjanjian jual beli tanah ini. Seharusnya para pihak tidak hanya melakukan pengurusan sampai SKGR. Walaupun ini telah sesuai dengan aturan dalam pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mengharuskan dibuat oleh dan dihadapan PPAT, tetapi alangkah lebih baiknya jika dilakukan pengurusan bukti hak milik tersebut hingga diterbitkannya sertifikat atas pemilikan tanah tersebut. Hal ini dikarenakan oleh karena hanya dengan diterbitkannya sertifikat tersebut pemegang hak atas suatu tanah itu mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan



perlindungan hukum.

Baru untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan PP no 24 tahun 1997, L.N,1997 no 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66), sebagai perintah dari pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya

tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat 1 pasal 19 tersebut, maka oleh pemerintah telah diterbitkan PP 10 tahun 1961.

Atas ayat 1 tersebut oleh PP 24 tahun 1997 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut (pasal 3) sbb :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Sehingga jelaslah PP 24 tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan pasal 19 UUPA, yaitu:

- a. bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum
- b. di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelikara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri

informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada.

- c sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Dibandingkan dengan PP 10 tahun 1961 yang terdiri atas 46 pasal maka PP 24 tahun 1997 ini terdiri dari 66 pasal.

Pendaftaran Tanah dimulai dengan didirikannya kantor Kadaster, (51834-27) pada zaman pemerintahan Hindia Belanda yang melakukan pendaftaran tanah, sampai kita membentuk PP 10 Tahun 1961 melakukan 2 dahulu terpusat di beberapa kota dipusat-pusat perdagangan ataupun di mana masyarakat barat sudah berkembang.

Pendaftaran pada waktu itu yang kita kenal hanyalah pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat. Sungguhpun juga ada orang-orang Bumi Putera yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus hak-hak Barat, selain dari golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan Tionghoa.

Sesuai dengan ketentuan perundangan yang ada maka jika seorang bumiputera yang memiliki tanah yang berstatus Hak Barat maka dianggap mereka telah menundukkan diri kepada hukum B.W. tersebut sebagai konsekuensi tanah-tanah ex Barat itu tunduk kepada Kitab Undang Undang

Hukum Perdata (Barat).

Untuk golongan bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform. sungguhpun ada secara sporadis kita ketemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna, seperti geran Sultan Deli, geran Lama. geran Kejuruan. pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga. Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster.

Sebaliknya juga kita mengenal pendaftaran tanah pajak. seperti pipil-girik, petuk. ketitir. letter C yang dilakukan oleh kantor-kantor pajak, di pulau Jawa.

Oleh karena belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan masih saja kita dapati di tengah-tengah masyarakat, baik surat-surat yang dibuat oleh para notaris ataupun atas surat-surat yang dibuat oleh para camat dengan berbagai ragam. untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka Kuasai, tanpa melalui prosedur PP 10 tahun 1961. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi. maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian telah diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh Kepala Desa dan disahkan oleh Camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori Hak-hak Adat.

Demikian pula dikenal didaerah Sumatera Utara "Akta Camat" (surat yang dibuat oleh Camat baik sebagai bukti hak ataupun peralihan hak yang dibuat oleh atau dihadapan Camat.

Camat tersebut mungkin PPAT tetapi tidak membuat akta tanah (akta PPAT). Demikian juga akta-akta yang dibuat oleh Notaris bukan sebagai PPAT. Kelihatanlah bahwa PP 10 tahun 1961 tersebut belum dapat meyakinkan rakyat melakukan pendaftaran tanah melalui jalur yang benar yaitu melalui prosedur yang dibuat oleh instansi keagrariaan.

Dalam PP 24 tahun 1997 ini maka sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah dipertegas sebagai tanah-tanah yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut UUPA, dengan berkembangnya suatu pranata hukum "Ajudikasi" sistematis dan sporadis, dan akan dibicarakan pada pembicaraan pasal-pasal (pasal 24 dan seterusnya) dari PP 24 tahun 1997. Sedangkan sebenarnya setelah berlaku UUPA dan khususnya ke ketentuan P.P.10/1961, maka telah terjadi status quo artinya tidak mungkin lagi diterbitkan surat-surat keterangan tentang hak seseorang kecuali menerangkan bahwa tanah tertentu memang hak-hak adat.

Dari ketentuan PP 24/1997 ini maka ada beberapa hal lain yang dapat juga sebagai obyek konversi ataupun bukti-bukti yang dapat di teruskan untuk dijadikan sertifikat tanah. Ketentuan PP 24/1997 ini selain mempertegas apa yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut UUPA, juga ada beberapa peristiwa hukum tidak diperhatikan akan menjadi sumber konflik-konflik dimasa yang akan datang dan atas tanah tanah tersebut dikategorikan dimungkinkan juga untuk dikonversi. Kesemuanya ini terjadi karena pertimbangan praktis untuk mengurangi kemungkinan-kemungkinan kesulitan

dimasa-masa yang akan datang.

Pelaksanaan peralihan hak yang tidak berdasarkan ketentuan PP 10 tahun 1961 tersebut dari seseorang/badan kepada seseorang/badan lainnya cukup disahkan oleh kepala-kepala desa/lurah dan diketahui oleh Camat ataupun dengan suatu “akta” yang dibuat oleh Camat tanpa ada suatu pendaftaran di suatu buku induk. Demikian pula SKGR yang membuat peralihan hak atas tanah karena belum terdaftar menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 sampai sekarang masih dipermasalahkan hak-hak dari para camat tersebut dalam membuat akta peralihan yang dimaksud, ataupun validitasnya oleh karena tidak ada suatu peraturanpun yang mendukungnya.

Apakah akta peralihan yang dibuat para kepala desa/lurah tersebut juga otentik, dan sekaligus menjamin keabsahan tanda tangan dari mereka yang melaksanakan transaksi tersebut demikian pula sahnya dari tanda tangan dari para camat tersebut dalam kedudukannya sebagai camat kepala wilayah atau camat sebagai PPAT. Dalam ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 memang disebutkan tentang PPAT apakah Camat ataupun Notaris yang diangkat secara khusus untuk pembuatan akta oleh pejabat (PPAT) tetapi tidak menyebutkan bahwa mereka secara implisit telah membuat akta yang otentik. Kewenangan para PPAT terbukti dari PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun P.M.A. 10 Tahun 1961, dan kini dengan ketentuan PP 24/1997.

Diharapkan akan segera diterbitkan peraturan yang positif tentang PPAT tersebut karena disebut oleh PP 24/1997 akan diterbitkan, dengan suatu Peraturan Pemerintah seperti yang diperintahkan pasal 7 PP 24 tahun 1997

(lihat PP 37/1998).

Dengan demikian PP 24/1997 telah dapat mengakomodir hak-hak yang dibuat oleh para kepala desa, Camat, pernyataan saksi-saksi dan lain-lain pernyataan/peristiwa hukum sehingga akan mengakhiri atau setidaknya akan mengurangi ketidak pastian sesuatu hak atas tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2). Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagaimana yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Sebagai catatan tambahan dapatlah kita sebutkan bahwa apa yang diatur oleh PP 24 tahun 1977 ini penyempurnaan dari PP 10 tahun 1961.

Demikian pula disebutkan pendaftaran tanah sistematis, apa yang dikenal

dahulu pendaftaran desa demi desa dan Pendaftaran sporatik adalah pendaftaran tanah individual.

Demikian pula himpunan terkecil dari pendaftaran tanah adalah juga tetap desa atau kelurahan.

Yang jelas bahwa PP 24 tahun 1997 ini telah menampung kesulitan yang pernah dialami dalam era PP 10 tahun 1961, dan tentunya juga dengan telah adanya UU no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan juga PP 40 dan PP 41 tahun 1996 tentang tanah menurut UUPA, akan dapat diharapkan akan makin sempurna proses pendaftaran tanah.

Dalam sistem Hukum Adat yang pernah kita kenal, peralihan harus didepan Kepala Desa/Lurah ini dipandang sebagai sudah "terang" (orang-orang Batak menyatakan "dibagasan adat" = menurut ketentuan hukum adat). Hal ini dapat kita lihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung, sayangnya kepala desanya jarang ataupun tidak sempurna yang mencatat ataupun memelihara daftar induk atau mencatat semua peralihan tersebut dan yang ada hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah-tanah orang lain menurut patok-patok yang telah mereka sepakati.<sup>75</sup>

Seterusnya dikatakannya bahwa pendaftaran tersebut mempunyai 4 keuntungan yaitu:

- a. *Security and certainty of title*, sehingga kebenaran dan kepastian dari hak tersebut baik dari rangkaian peralihan haknya, dan kedua jaminan

---

<sup>75</sup> sebagai perbandingan lihat Douglas J. Whalan The Torrens system in Australia, 1982 hlm 15



bagi yang memperolehnya untuk adanya suatu klaim dari seseorang yang lain.

- b. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu kita selalu harus mengulangi dari awal setiap adanya peralihan hak, apakah dia berhak atau tidak dan bagaimana rangkaian dari peralihan hak tersebut.
- c. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan.

Dengan demikian peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.

- d. Ketelitian.

Dengan adanya pendaftaran maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi. Demikian pula dalam pandangan umum adanya Torrens system ini maka dapat dinyatakan sebagai berikut:

Dengan suatu perekaman yang resmi atas tanah yang ada dapat diketahui bahwa sesuatu bidang tanah tersebut milik seseorang, sehingga barangkali dapat kita simak dari kalimat-kalimat sebagai berikut:

Diketahui bahwa sebidang tanah ini dimiliki oleh X atau diketahui bahwa A adalah memiliki sebidang tanah, di kota Y, dan berbatas dengan tanah A, tanah B, tanah C dan jalan. Pendaftaran yang modern mempunyai sistem penomoran tanahnya, dan sekaligus haknya seperti H.M. no 86, desa A, Kecamatan B, Kabupaten C, Propinsi D, terdaftar atas nama FX. dan berbatasan dengan Hak tertentu nomor tertentu pula.

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berkaitan sebagaimana akan kita pelajari, yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga sesuatu bidang tanah terdaftar, dan demikian pula prosedur apa yang harus dilaksanakan dan demikian pula hal-hal yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah tersebut.

Pendaftaran ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja. (sertifikat hak atas tanah).

Dan kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin dielakkan kemungkinan adanya kelak gugatan dan orang-orang yang merasa lebih berhak, dan hal ini berkaitan dengan apa yang diuraikan pada berikutnya. (Dalam hal ini menurut P.P. 10 Tahun 1961 adanya Panitia Tanah A (khusus untuk tanah-tanah umum) dan Panitia Tanah B (khusus untuk tanah-tanah HGU) yang akan meneliti kebenaran dari bukti-bukti hak dan atas hak seseorang terutama pada pendaftaran pertama kali).

Dalam ketentuan dari PP 24 tahun 1997 maka dikatakan adanya Panitia ajudikasi yang akan menilai dilapangan bukti-bukti hak dari yang dipegang oleh pemiliknya. (akan diuraikan lebih lanjut pada pembicaraan pasal-pasal).

Pendaftaran tanah menurut PP 24 tahun 1997 pasal 3 , menyatakan sebagai berikut:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Simpson mensitir pandangan dari Sir Charles Fortescue-Brickdate yang menyatakan ada 6 hal yang harus digabungkan dalam pendaftaran tanah tersebut .<sup>76</sup>

- a. security, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang (hutang).
- b. simplicity, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. accuracy, bahwa terdapat ketelitian daripada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. expedition, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.

---

<sup>76</sup> Ibid.

- e. cheapness, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin.
- f. suitability to circumstances, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut.
- g. completeness of the record.
  - 1) perekaman tersebut harus-lengkap lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar.
  - 2) demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

Oleh PP 24 tahun 1997 hal ini sangat diperhatikan, sehingga disebutkannya pada pasal 24 bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.

Demikian pula jika kita meninjau Keppres nomor 26 Tahun 1986 maka dijelaskan di situ sebagaimana tersebut dalam pasal 3 sebagai berikut:

Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- b. merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Pokok Agraria;
- c. melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan:

- d. melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan:
- e. melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan:
- f. lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.

Dengan demikian jelaslah dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, telah berlangsung suatu era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia, dan hal ini diperkuat lagi dengan Keppres 26 tahun 1986 tersebut di atas pada sub c tersebut, tentang tanggung jawab dan tugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut, dan dengan pengalaman-pengalaman dalam praktek dari PP 10 tahun 1961, maka diundangkanlah PP 24 tahun 1997, yang berusaha untuk menghilangkan ataupun mengurangi kesulitan-kesulitan, ataupun hambatan-hambatan atau keadaan ketidak pastian dari pendaftaran tersebut.

Demikian pula berlakulah suatu pendaftaran tanah yang uniform untuk seluruh Indonesia, untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada UUPA ataupun sesuatu yang diatur oleh suatu ketentuan undang-undang yang berada di luar UUPA. Mengenai hal ini akan kita dapat simak dari uraian-uraian selanjutnya.

Dalam kalangan para ahli disebutkan pendaftaran itu bertujuan untuk, baik kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan (karena ada surat ukurnya yang teliti dan cermat) dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.

Namun dalam konteks yang lebih luas lagi pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga  $F$  bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan untuk tanah/bangunannya.

Hal inilah yang merupakan usaha yang suatu pendaftaran tanah yang komprehensif yang kita kenal dengan Land Information System kadangkala juga disebut Geographic Information System. Hanya saja untuk menuju kepada U.S. atau G.I.S. Namun nampaknya masih akan jauh untuk dapat terlaksana pendaftaran tersebut keseluruhan secara cepat, mengingat biaya yang sangat besar dan mahal

Apalagi pendaftaran tanah di Indonesia yang sudah terlaksana semenjak berlakunya P.P. 10 Tahun 1961 baru pada tingkatan kota-kota dan sebagian besar di luar kota pada perkebunan-perkebunan (pada umumnya dengan permetaan udara).

Pendaftaran desa demi desa pun belum mampu kita laksanakan, apalagi desa-desa di Indonesia masih belum mantap, masih saja terjadi pemekaran, penghapusan ataupun penggabungan desa, ataukah mungkin ada suatu konsep lain, menetapkan himpunan terkecil dari pendaftaran tanah pada waktu ini yang bertumpu pada desa/kelurahan.

Kalau kita melihat obyektif dari P.P. 10 Tahun 1961, maka lebih dahulu harus kita perhatikan pasal 19 U.U.P.A. yang memberikan arahan dalam pembentukan dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah tersebut sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat I pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut.
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti-bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang berangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu aibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan Undang undang nomor 21 1997 tentang Bea perolehan hak alas tanah dan bangunan dalam pasal 5 disebutkan sebesar 5 % dari Nilai Penjualan Objek Pajak. seperti pada jual beli adalah harga transaksi, tukar menukar nilai pasal obyek pajak tersebut, hibah nilai pasar obyek pajak tersebut, pemaukan dalam perseorangan atau badan hukurn lainnya adalah nilai pasar obyek Pajak, pemisahan hak nilai pasar obyek, penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar obyek pajak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar obyek pajak tersebut. (Akan dibicarakan pada pekerjaan PPAT).

Jelaslah orientasi dari Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah demi kepentingan rakyat dan juga dapat ditarik kesimpulan bahwa seseorang yang mempunyai tanah tersebut tidak berarti dia adalah orang kaya tetapi lebih merupakan social status orang tersebut, dia mempunyai dan demikian dia adalah anggota masyarakat hukumnya yang penuh, sehingga harus diundang dalam rembug desa. Namun juga tidak berarti dengan mempunyai tanah dia langsung dianggap kaya dan dapat membayar biaya-biaya balik nama tersebut. Yang jelas dia belum tentu mempunyai uang, yang ada padanya hanyalah



tanah sebagai salah satu resources ekonomni yang dia dapat hidup daripadanya.

Di sinilah letak kesulitan dari pelaksanaan PBB yang menilai tanah dari segi komersial dan tidak sanggupnya sebagian rakyat untuk membayarnya dan dianggap sebagai beban melulu sehingga terpaksa mengorbankan termasuk menjual benda-benda tertentu untuk membayarnya, lebih-lebih lagi harga tanah di kota atau di pinggiran kota melambung begitu tinggi, sedangkan orang yang bersangkutan telah memperolehnya sebelumnya.

Tidak mungkin risiko kenaikan harga tersebut dibebankan pada orang tersebut.

Dalam penjelasan pasal 19 UUPA dinyatakan:

"Pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan.

Sedangkan pada Memori Penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah, agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang hertujuan menjarnin kepastian hukum yang bersifat rechtskadaster.

Oleh karena pendaftaran itu dilakukan dengan mengingat kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomni dan kemungkinan-ketnungkinan terlebih dahulu akan diadakan di kota-kota dan lambat-laun akan meliputi seluruh wilayah negara.

Jadi istilah didahulukan karena kebutuhan lalu lintas sosial ekonomi serta mengingat penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut memerlukan tenaga trampil, manajemen, peralatan, sarana dan biaya yang cukup besar.

Pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepentingan hukum bagi mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran yang pertama kali ataupun pendaftaran karena konversi, ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya. Dari penjelasan PP 24/1997, dinyatakan sebagai berikut:

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, pasal 23 ayat 2. pasal 32 ayat 2, pasal 38 ayat 2 UUPA.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian **pendaftaran tanah** itu sendiri. **azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya**, yang disamping untuk memberi **kepastian hukum** sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan **informasi** yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Sebagai implementasi dari pasal 19 UUPA tersebut maka oleh pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang terdiri atas 45 pasal dan 8 Bab, yang kemudian telah diganti dengan PP 24 tahun 1997 yang dalam pasal 1 ayat 1 menyatakan sebagai berikut:

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Jika dikaitkan kepada Keppres 26 Tahun 1988 tersebut maka sudah tidak dipermasalahkan lagi mengenai keluasan dari pendaftaran tanah tersebut dan hanya menyebutkan bahwa pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah tersebut adalah dalam upaya untuk memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.

Pendaftaran hak ini menjadi lebih tertib lagi dengan telah diterbitkannya PP 40 dan PP 41 tahun 1996 dan U. U. no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Di lain pihak perekaman dari suatu akta, menyediakan suatu perekaman perbuatan hukum (*deed of conveyance*) dan lain-lain upaya tanpa suatu jaminan akan alas hak tersebut, menyerahkan kepada pembeli dan orang lain yang berkepentingan untuk menilai upaya dari perekaman tersebut dan menyimpulkan sendiri konklusinya, atas akibatnya pada alas hak tersebut.

Jadi jelas bahwa pendaftaran tersebut harus dapat diterima jika bukti-bukti atas haknya benar sehingga tidak perlu dibiarkan dan diserahkan pada pihak yang berkepentingan untuk menilai dan menetapkan sikapnya tersebut. Lebih-lebih lagi jika menyangkut kepentingannya atas alas hak yang juga dimilikinya.

Pendaftaran itu tentunya penting untuk apa tanah itu didaftarkan apakah untuk kepentingan perpajakan, maka dapat kita lihat contohnya ketika Raffles masuk ke Indonesia dan sampai dengan perang dunia kedua oleh Belanda masih dipergunakan, dengan adanya lemhaga girik, petuk, letter C, dan lain-lain: ataukah pendaftaran itu untuk kepentingan penggunaan tanahnya

sehingga mengembangkan pemanfaatan dari tanah tersebut, ataukah hanya melulu untuk kepentingan pendaftaran tanah saja (rechtskadaster) seperti yang dianut semula oleh ketentuan P.P. 10 Tahun 1961, sehingga pendaftaran itu hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa "pemiliknya".

Dengan berlakunya PBB sekarang maka diusahakan bahwa baik pendaftaran hak atas tanah maupun pendaftaran untuk kepentingan perpajakan dikembangkan sungguhpun belum bersatu dalam satu atap. Oleh karena masing-masing instansi berdiri sendiri, dalam pelaksanaannya, seolah-olah pendaftaran tersebut masih menganut filosofi yang pernah ada pada adanya kantor kadaster di satu pihak dan kemudian pendaftaran perpajakan yang dibuat oleh Lembaga Tata Bumi (yang kemudian berkembang menjadi Jawatan Hasil Bumi dan sekarang menjadi kantor PBB) seperti yang saga sebutkan di atas, dengan diterbitkannya petuk, letter C. maupun girik dan lain-lain (kesemuanya adalah surat penagihan pajak tanah).

Namun harus diakui jangkauan dari PBB tersebut sudah lebih luas lagi karena dapat mencakup tanah-tanah yang sarna sekali belum bersertifikat atau yang sudah terdaftar.

Ada eksekusi lain dalam setiap terjadi pengusuran tanah yang diokupasi secara liar oleh orang lain, selalu didalihkan bahwa dia sudah membayar kepada atau PBB.

Di sinilah letak keharusan kerja sama antara dua instansi yang melakukan pendaftaran tersebut yaitu dari Departemen Keuangan dan dari BPN tersebut.

Pendaftaran yang kita kenal di Indonesia hanya pendaftaran untuk tanah, sedangkan pendaftaran untuk hak-hak dari Kehutanan ataupun Pertambangan dilakukan sendiri oleh departemen yang bersangkutan dengan Surat Keputusan tentang HPH atau HPHH atau KP.

### **Pasal 31**

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang ber, sangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut:

ayat 2, Penerbitan sertifikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidak lengkapan data fisik yang, tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sermentara sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (3).

Ayat 3, Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada nadzirnya.

Dalam hal pernegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diteri-  
makan kepada ahli warisnya, atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan

para ahli waris yang lain.

ayat 4, Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristeri atau seorang perempuan yang bersuami, surat penunjukan tertulis termaksud tidak diperlukan.

ayat 5. Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengan demikian masing-masing akan dengan mullah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanda perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersarna yang lain.

- a. penerbitan sertifikat hak atas tanah, jelaslah untuk pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis, kecuali masih ada catatan pada buku tanah maka sertifikat tidak dapat diterbitkan.
- b. jika atas satuan rumah susun, tentunya atas bagian masing masing diterbitkan sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun sebanyak sejumlah pemiliknya.

### **Pasal 32.**

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat



di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut:

Ayat 1, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Ayat 2, Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi ke Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk

menggunakan sistem publikasi negatif secara murni Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23,32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat

terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Dalam hukum adat jika seorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan. kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik. maka hilanglah hak "pemilik" semula untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (pasal 27,34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

1. Sertipikat hak atas tanah sudah dinyatakan dalam Bagian I merupakan bukti yang kuat kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, atas data yuridis dan data fisiknya dan harus diterima sebagai data data yang benar, sebagaimana yang juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Sebagaimana diketahui bahwa sertipikat itu adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur tanah yang bersangkutan.

2. Suatu sikap yang diambil dari ayat 2 bahwa negara tidak menjamin kebenaran mutlak dari data fisik dan data yuridis tersebut karena kita tidak menganut sistem positif dalam penerbitan sertipikat tersebut. Publikasi positif itu belum sampai pada tingkatan pendaftaran tanah dewasa ini, tetapi masih menggunakan publikasi negatif.

Hanya dari peraturan-peraturan yang ada dari PP 24 ini sejauh mungkin diadakan beberapa tindakan biarpun bersifat negatif tetapi tidak dilakukan pengumpulan, pengolahan penyimpanan dan penyajian asal saja, tentu dengan beberapa perlakuan agar tidak ada atau sejauh mungkin diusahakan tidak akan ada gugatan dari pihak manapun juga.

Ada disebut tidak dapat dipergunakan *acquisitive verjaring* (memperoleh hak karena daluwarsa), tetapi mempergunakan lembaga *rechtsverwerking* (lepasnya haknya yang sudah dipunyainya).

Dengan demikian mempergunakan lembaga *rechtsverwerking* adalah tidak tepat dan ada segi-segi negatifnya, yaitu akan banyaklah hak-hak orang yang diambil orang lain tanpa ada kuasa yang empunya untuk menuntut kembali haknya itu, apalagi sistem peradilan di Indonesia sangat kompleks dan meminta biaya yang tinggi apalagi kalau mempergunakan pengacara. Di pasal 24 ayat 2 sebenarnya P.P. ini mempergunakan juga *acquisitive verjaring* karena disebutkan dengan itikad baik selama 20 tahun menguasai tanah itu berturut turut.

**Pasal 33.**

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut:

Ayat 1. Karena pada dasarnya terbuka bagi umum dokumen yang dimaksud ayat ini disebut daftar umum.

Sama seperti pada PP 10 tahun 1961, maka pada pendaftaran tanah ini ada sejumlah buku yang harus dipelihara yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama, oleh Kantor Pendaftaran Tanah.

**Pasal 34**

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantun dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

(3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut :

**Ayat (1)**

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang berkepentingan.

**Ayat (2)**

Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Pasal ini memberikan kejelasan tentang sifat publikrechtelijk dari data fisik dan yuridis sesuatu hak atas tanah yang sudah kita bicarakan sebelumnya.

Daftar nama memuat nama dari orang perseorangan atau badan hukum atas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

**Pasal 35**

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alai pembuktian yang telah diguaakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan.atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dinaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disitripan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.

- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan penibuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumendokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut :

Ayat 2.

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya. pemeriksaan dokumen itu wajib di kantor Pertanahan. Pengecualian ketentuan ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4)

Ayat 4.

Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya seperti dimaksud pada ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang di maksud pada ayat (1) dan ayat (2)

Ayat 5.



Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menahemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

1. Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah, tersebut adalah dokumen negara dan harus tersimpan dengan rapi dan aman dan terbuka untuk umum untuk diperiksa.  
Sungguhpun pihak lain yang memerlukan sedapat mungkin mereka datang ke kantor Pertanahan untuk meneliti atau melihat data-data tersebut, tentunya dikecualikan seperti ini ingin dilihat atau dibuktikan di depan Hakim yang memeriksa data-data tersebut maka dokumen dokumen tersebut dapat dibawa keluar kantor.
2. Setelah cukup dilihat dan diteliti oleh instansi pemerintah tersebut (Pengadilan/Jaksa) maka seluruh dokumen tadi dikembalikan ke kantor Pertanahan setempat.
3. Dimungkinkan kelak satu saat perekaman tersebut dilakukan dengan peralatan elektronik ataukah dalam bentuk film maka hal tersebut dimungkinkan saja, tergantung dari dana yang tersedia.
4. Rekaman dokumen yang dihasilkan elektronik atau mikrofilm hanya mempunyai kekuatan pasti jika dokumen-dokumen tersebut ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan.

5. Menteri akan mengatur tata cara dan bentuk penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen.

### **Pasal 36**

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut:

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Kalau sudah dibicarakan bahwa pendaftaran tanah itu adalah pendaftaran yang berkelanjutan, maka tentunya setiap ada perubahan data fisik ataupun data yuridis harus sudah terekam dalam segala buku, atau daftar yang terdapat dikantor Pertanahan.

### **Pasal 37.**

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak

melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

Dari penjelasan pasal-pasal :

Ayat 2:

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT SEMENTARA sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Pada prinsipnya mutasi hak, pengikatan hak tanggungan dan sebagainya harus melalui seorang PPAT, namun ada perkecualian yang dimungkinkan jika menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan dapat juga diterima sebelum diangkat seorang PPAT Sementara bentuk-bentuk peralihan yang lain, yang bukan dilakukan dihadapan PPAT.

Barangkali juga ada putusan-putusan Pengadilan yang menerangkan kebenaran dari transaksi yang ada namun sebelum berlakunya, PP 24 tahun 1997 tidak dapat dipakai untuk diproses dalam pendaftaran tanah tetapi harus mengajukan permohonan hak kepada instansi pemerintah yang berhak. Negeri Belanda yang juga menganut pendaftaran tanah dengan stelsel negatif dapat juga menjadi positif jika dimintakan suatu beschikking (ketetapan) dari Pengadilan setempat.

### **Pasal 38**

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Oleh pasal ini telah dipertegas lagi bahwa setiap perbuatan hukum didepan seorang PPAT harus disaksikan oleh dua orang saksi atau lebih dan saksi-saksi tersebut yang menurut hukum berhak bertindak sebagai saksi.

Bentuk dan tatacara pembuatan akta PPAT diatur oleh Menteri, dan selarna belum ada petunjuk yang lain tetap dipergunakan ketentuan sebelumnya.

Bahwa harus disaksikan dua orang saksi sudah merupakan ketentuan yang umum dalam masyarakat.

**Pasal 39**

(1) HAT menolak untuk membuat akta, jika

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat ash hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Dari penjelasan pasal-pasal disebut sebagai berikut :

ayat 1 :

Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan.

Yang dimaksud dengan huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi

kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Sama seperti pada pasal 22 PP 10 tahun 1961, maka PPAT harus menolak untuk menerbitkan akta PPAT, jika kepadanya tidak diserahkan asli sertifikat tanahnya dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan kepala desa/kelurahan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau salah satu yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Surat kuasa mutlak tidak dimungkinkan sebagai pengganti akta PPAT dalam artian surat kuasa itu sebagai peralihan terselubung ataupun tidak ada izin pejabat jika memang dipersyaratkan, atau tanah tersebut dalam sengketa, atau tidak dipenuhi syarat-syarat dalam peralihan tersebut, penolakan itu harus diberitahu tertulis.

Apa yang diuraikan diatas merupakan perpaduan antara pasal 22 dan 25 PP 10 tahun 1961. harus menyerahkan sertifikat asli, tidak ada sengketa dan membayar biaya batik nama,

Sehingga dari pasal 39 ini, dijelaskan bahwa harus diserahkan sertifikat asli atau keterangan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan dan juga dari Kepala Desa/Kelurahan, membayar pajak batik nama sebagaimana diuraikan oleh U. U. no 21 tahun 1997.

#### **Pasal 40**

- (1) 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.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Dari penjelasan pasal-pasal disebutkan sebagai berikut:

ayat 1.

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala kantor Pertanahan.



Ayat 2.

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

PPAT sudah harus menyerahkan seluruh berkas, yaitu sertipikat asli, akta PPAT, Pajak Batik Nama (5%) dan lain-lain dokumen seperti SKPT dan surat keterangan dari kepala Desa/Lurah atas tanah yang belum bersertifikat ke kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 hari setelah dibuat akta PPAT-nya.

#### **B. Akibat Hukum dengan diterbitkannya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) di Kabupaten Rokan Hilir**

Dalam membicarakan hal ini maka ada dua kemungkinan yang kita lihat sebagai keabsahan perbuatan hukum tersebut.

- a. Sudah merupakan suatu pandangan yang kelihatannya tidak mungkin salah adalah seperti yang apa kita lihat dan ketentuan KUH Perdata yang diatur dalam pasal 1320 yang mensyaratkan bahwa suatu keabsahan dari sesuatu perbuatan hukum harus memenuhi:
  - a) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
  - b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - c) suatu pokok persoalan tertentu.
  - d) suatu sebab yang tidak terlarang.

dan demikian pula apa yang diatur oleh pasal 1338 BW bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan demikian jika suatu persetujuan jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak baik di bawah tangan maupun dengan akta notaris adalah sah dan selama tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum tersebut maka pelaksanaannya adalah sah dan tidak dapat diganggu gugat.

Lebih-lebih lagi jika di depan Pengadilan kedua belah pihak menyatakan tidak ada masalah, benar apa yang diperjanjikan dan pihak debiturnya tidak menggugat masalah tersebut atau kedua belah pihak menyatakan benar obyek yang diperjanjikan dan sudah masing-masing memperoleh haknya.

- b. Namun PP 10 tahun 1961 menyatakan bagi tanah-tanah yang sudah bersertifikat maka harus ditambahkan lagi suatu syarat tambahan seperti yang diatur oleh pasal 22 atau 25 PP 10 tahun 1961 sebagai berikut:
  - 1) mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika:
    - a) permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan.
    - b) tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.

c) tidak disertai surat tanda bukti pembayaran pendaftarannya.

Apakah PPAT karena menolak membuat akta HAT tersebut harus dihukum dan dipaksa untuk membuat akta peralihannya tanpa memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal 22 atau 25 PP 10 tahun 1961 tersebut.

Ketentuan ini banyak yang tidak dimengerti oleh banyak pejabat maupun oleh para PPAT, demikian pula sampai ke Peradilan Tertinggi di negara kita seperti yang dapat kita simak dari putusan Mahkamah Agung:

A. Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 Maret 1973 nomor 601/K/Sip/1973 yang menyatakan:

Syarat-syarat dalam ex pasal 19 PP 10 tahun 1961 tentang jual beli tanah, bukan menentukan syarat sah tidaknya jual beli tetapi hanya suatu syarat yang harus diikuti setelah terjadi suatu perjanjian jual beli yang sah.

B. Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 nomor 952/K/Sip/1974 yang menyatakan:

Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat, i.e. jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara ril dan tunai serta diketahui oleh Kepala Desa. Syarat-syarat dalam pasal 19 PP 10 tahun 1961 tidak mengabaikan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat Agraria. (Chaidir

Ali-180).

C. Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1976 nomor 1082/K/Sip/1976 yang menyatakan:

Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung pasal 19 PP 10 tahun 1961 tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu jual beli karena PP 10 tahun 1961 tersebut hanya merupakan ketentuan administratif saja yaitu khusus bagi pendaftaran pemindahan hak pada Kadaster.

Dari uraian tersebut apa yang diputuskan oleh Mahkamah Agung tersebut tidak mendukung adanya pendaftaran tanah di Indonesia.

Sudah jelas seperti pada pembicaraan pendahuluan tersebut bahwa adanya dua lembaga yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah di Indonesia.

Dari keputusan-keputusan Mahkamah Agung tersebut, jelaslah Peradilan Tertinggi negara kita tersebut tidak meluruskan apa yang sudah diatur oleh perundangan kita.

1. Dari keputusan-keputusan tersebut masih saja memandang tata cara pelaksanaan peralihan hak itu hanya sah kalau sesuai dengan apa yang diatur oleh KUH Perdata ataupun menurut tata cara hukum adat yaitu harus kontan dan terang dan dilakukan di depan Kepala Desa setempat.
2. Mahkamah Agung tidak memperhatikan apa yang diatur dalam pasal 43 dan 44 PP 10 tahun 1961 sebagai berikut:

Pasal 43 PP 10 tahun 1961.

Barangsiapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19 (PP 10 tahun 1961) tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai Penjabat, dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,-.

Pasal 44 PP 10 tahun 1961.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan pei anjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh penjabat.
2. Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,-.
3. Putusan Mahkamah Agung tersebut adalah "benar" dalam hal pengertian umum, namun sering saya sebutkan bahwa penyelesaian masalah-masalah keagrariaan harus diputus dan diselesaikan menurut peraturan-peraturan yang sudah diatur untuk UUPA atau yang sering saya sebutkan *logika (UUP) Agraria*.
4. Uniknya Mahkamah Agung tidak dapat memerintahkan agar keabsahan dari sesuatu perbuatan hukum untuk transaksi itu yang tidak memenuhi persyaratan seperti yang diatur oleh PP 10 tahun 1961 dapat dipaksakan untuk dilaksanakan pendaftarannya.

Dengan sikap yang demikian maka putusan Mahkamah Agung tersebut menjadi gantung dan tidak sampai pada penyelesaian yaitu pendaftaran sesuatu mutasi tersebut, ataupun suatu pengikatan jaminan hutang.

### **Wewenang dan akibat hukum dari transaksi tersebut**

Dengan demikian seperti yang sudah saya jelaskan pada ad. 1 bahwa proses dari transaksi menurut UUPA/PP 10 tahun 1961, selain terlaksana dengan persetujuan bersama yang tegas, maka oleh praktek peradilan pada waktu ini dan demikian pula dari kenyataan dalam masyarakat telah tercipta pula satu hal yang bersumber dari UU Perkawinan, yaitu bahwa kesatuan harta benda bersama itu telah mengakibatkan bahwa sesuatu transaksi tidak akan sah kalau tidak dilakukan oleh kedua suami istri, manakala tanah yang akan dimutasikan ataupun dijadikan jaminan ditandatangani serta ataupun adanya kuasa dari salah seorang dari suami istri tersebut.

Masalah ini sudah menjadi suatu "yurisprudensi" yang dikembangkan oleh semua pengacara maupun oleh praktek notariat dari PPAT bahwa kedua suami istri berhadir dalam transaksi tersebut.

Penyimpanan dari perbuatan tersebut bisa berakibat batalnya transaksi tersebut.

Hal ini sebagai akibat dari Undang Undang Perkawinan no 1 tahun 1974 (LN 1974-1) yang dalam pasal 35 mengaturnya tentang harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama.

Dan dalam pasal 36 dinyatakan mengenai harta benda bersama, suami dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Tentunya Mahkamah Agung harus memperjelas hal ini agar tidak terjadi kesimpangsiuran dalam masyarakat.

### **Peralihan Hak**

Dalam peralihan hak ini kita melihat ada dua kemungkinan:

- a. dalam hal sesuatu bidang hak atas tanah belum bersertifikat.

Jika sertifikat tanahnya telah berakhir maka ditempuh dengan pembuatan akta notaris dan kemudian yang bersangkutan dengan akta tersebut memajukan permohonan hak kepada pemerintah. (cq BPN melalui Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN).

Bagi tanah-tanah yang belum ada haknya (tentunya tanah yang masih dikuasai oleh negara) maka ditempuh dengan pelepasan hak oleh yang menguasainya dan memberikan hak kepada pihak yang menerimanya untuk memohon sesuatu hak kepada pemerintah.

- b. bagi tanah yang sudah bersertifikat maka harus ditempuh prosedur melalui akta PPAT.

Kepada PPAT harus diserahkan dahulu sertifikat aslinya, dan kemudian meminta ke Kantor Pertanahan untuk cek yuridis dilanjutkan dengan pembagian pajak BPHTB dan PPh (jika diperlukan) kemudian dibuat akta peralihan hak oleh PPAT dan ditanda tangani oleh para pihak, diteruskan ke kantor pertanahan untuk membayar Bea Balik Nama dan BBN ke atas nama penerima hak. Bagi tanah-tanah adat yang belum disertifikatkan maka dapat ditempuh pembuatan akta PPATnya seperti yang diatur oleh pasal 25 PP 10 tahun 1961 sebagai berikut:

1. Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang

belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan dalam pasal 22 ayat 1 sub a diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara.

Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.

Selain surat keterangan tersebut, kepada Pejabat itu harus disertakan pula:

- a. surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu.
  - b. surat tanda bukti pembayaran biaya balik nama.
2. Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.
  3. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam buku tanah yang bersangkutan.
  4. Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala



Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat sementara. Jika akta itu mengenai pemberian hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh kepala Pendaftaran Tanah kepada yang memberikan, menggadaikan atau meminjam uang diberikan sertifikat sementara dari hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas Tanah tersebut.

Dari ketentuan pasal 25 ini semakin jelas kemungkinan secara simultans dilakukan pendaftaran tanah yang pertama kali dan kemudian disusul dengan peralihan hak, ataupun pengikatan Hak Tanggungan, ataupun pendirian Hak baru.

Pelaksanaan dari belum dibayar biaya balik nama atau tanah tersebut dalam sengketa atau dalam keadaan sita, tidak boleh dilakukan oleh PPAT. Perbuatan yang demikian dapat berakibat PPAT akan menanggung akibat kerugian dan bunga yang timbul.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Mengenai penyerahan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang merupakan tanda kepemilikan atas tanah tersebut atau yang lebih dikenal sebagai surat tanah yang juga merupakan objek dalam perjanjian jual beli tanah ini, dimana penyerahan SKGR setelah selesainya pembayaran. Penyerahan SKGR yang merupakan surat bukti kepemilikan atas tanah tersebut merupakan kewajiban penjual pada saat lahirnya perjanjian dan barang tersebut dikuasai oleh pembeli ketika semua pembayaran telah diselesaikan. Tentang bukti hak kepemilikan bagi pembeli atas tanah tersebut yang berupa SKGR. Jika SKGR tidak dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara artinya SKGR tidak disetujui oleh suami/istri maka SKGR tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri, sehingga SKGR tersebut berpotensi konflik. Seharusnya para pihak tidak hanya melakukan pengurusan sampai SKGR, tetapi harus diikuti dengan pendaftaran hak pada kantor pertanahan. Karena dengan telah bersertifikat sebidang tanah, maka sudah ada kepastian hukum sesuai dengan maksud Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan 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.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Dengan keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang cacat hukum mengakibatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tersebut dapat dibatalkan. Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum dan berpotensi konflik terhadap Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR). Dalam PP 24 tahun 1997 sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah dipertegas sebagai tanah-tanah yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut UUPA, dengan berkembangnya suatu prana hukum "Ajudikasi" sistematis dan sporadis.

**B. Saran**

1. Kepada Kepala BPN Pusat dan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) agar melakukan pengawasan yang berkesinambungan pada kantor pertanahan untuk meminimalisir terjadinya pungutan liar (pungli) sehingga masyarakat tidak disusahkan dalam pengurusan sertifikat
2. Agar mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, sebaiknya peralihan hak tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu (Notaris sebagai pejabat umum), sedangkan Kepala Desa cukup mengeluarkan surat tidak sifang sengketa.
3. Agar pemerintah mengajukan usul Rancangan Undang-Undang tentang Jual Beli Tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan Undang-Undang.
4. Kepada instansi Kantor Pertanahan supaya mengadakan penyuluhan hukum terprogram dan terencana dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung Alumni.
- A.G. Guest, 1979, (ed), *Anson's law of Contract*, Clarendon Press, Oxford.
- Abdul R. Saliman, Hermansyah, Ahmad Jalis, 2006, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- A. P Parlindungan, 1999., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, CV Mandar Maju.
- Effendi Perangin, 1987., *Praktek Jual Beli Tanah.*, Jakarta., Rajawali Pers.
- Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, 2003., *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Hasanuddin Rahman., 2003, *Segi-segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura.*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Henry P. Panggabean, 1999, *Penyalahgunaan Keadaan, (Misbruik van Omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty Yogyakarta.
- I. G. Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Balnc, Jakarta.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan*, Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, 1993.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jhon Salindenho, 1988., *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika.
- Jhon Salindeho, 1994., *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- M. Yahya Harahap, 1986 *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Ridwan Khairandy, 1999, et al, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII – Gamma Media, Yogyakarta.
- R. Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984.
- R. Subekti, 1999, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Sutarno., 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank.*, Bandung : Alfabeta.
- Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suharnoko, 2005, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta.
- Soetomo, 1984., *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat* Malang, LPUB.
- Soekanto, Soejono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.