

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DI KOTA PADANG

Vicia Elittrosint

Universitas Andalas, viciaelittrosint123@gmail.com

Diterima: 23 Desember 2019	Direvisi : 07 Juli 2020	Diterbitkan: 09 Juli 2020
----------------------------	-------------------------	---------------------------

Abstract

Each Land Office has a different policy in accepting return registration of certificates based on PPJB, some accept and some reject. Based on this description, the author is interested in discussing this thesis with the title "Registration of Transfer of Land Rights Based on the Binding Deed of Purchase Agreement at the National Land Agency Office in Padang City." The problem is, How is the Process of Making a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) for Registration of Land Rights In Kota Padang, How Is Legal Strength Against Proof of Binding of Contract of Purchase (PPJB) In the Process of Registration of Transfer of Land Rights at the National Land Agency Office in Padang City, What Is the Process for Registration of Transfer of Land Rights in the Deed Phase of the Binding Agreement of Purchase (PPJB) in Padang City National Land Agency Office. The writing of this thesis uses empirical juridical methods that determine the field in court with the legal aspects or regulations that apply with respect to the object of research. Copyright and implementation of the Registration of Transfer of Land Rights Based on the Binding Deed of Purchase Agreement at the Office of the National Land Agency in Padang City has not been fully implemented properly or it has not been effective.

Keywords: Registration, Transfer of Land Rights, Deed of Agreement on Sale and Purchase, National Land Agency

Abstrak

Setiap Kantor Pertanahan memiliki kebijakan yang berbeda dalam menerima pendaftaran balik nama sertifikat dengan dasar PPJB, ada yang menerima dan ada yang menolak. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik meneliti thesis ini dengan judul "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang." Permasalahannya yaitu, Bagaimana Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kota Padang, Bagaimana Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang, Bagaimana Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tabap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Penulisan tesis ini menggunakan metode yuridis empiris yang menekankan pada kenyataan di lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian. Perlindungan hukum dan pelaksanaan terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang ini belum sepenuhnya berjalan dengan baik atau belum efektif.

Kata Kunci: Pendaftaran, Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Badan Pertanahan Nasional.

PENDAHULUAN

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:¹

“Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional, yaitu :²

1. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan.
2. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat.
3. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemilikinya.
4. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah.

Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan,

peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.³

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Secara umum jual-beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Effendi Perangin menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamalamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.”⁴ Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan

¹. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2003) cet. 9, hal. 265.

². Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001), hal. 237

³. Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hal. 7.

⁴. Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 13.

hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁶

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

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19

Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual.

Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.⁷ Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan

⁵. Chairul Anam Abdullah, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten”, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008, hal. 12.

⁶. J. Andy Hartanto, Hukum Pertanahan, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, Hal. 83.

⁷. R. Subekti. Aneka Perjanjian. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. Hal. 2.

perbuatan hukum pemindahan hak.⁸ Bentuk pemindahan hak bisa berupa :

1. Jual-beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemberian menurut adat;
5. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
6. Hibah-wasiat atau “legaat”.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.⁹

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.¹⁰

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah. Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak

atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selembarnya kwitansi biasa saja.

Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah antara lain karena jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan selembarnya kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB).¹²

Pada hal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 205.

¹¹. *Ibid.*

¹². Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 11

⁸. *Ibid.*, hal 332

⁹. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 11

¹⁰. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi*

hanya mengisi blanko akta yang tersedia.¹³ Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.¹⁴

R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹⁵

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan 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”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Hal tersebut tampak dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) yang menyatakan, bahwa:

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

Sampai saat ini pun belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia. Hal ini berbeda dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Isu yang mengemuka selanjutnya, apakah dengan demikian syarat-syarat sahnya perjanjian

¹³. Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 211.

¹⁴. Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008), hal. 70.

¹⁵. R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 29.

sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata dapat diberlakukan untuk sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Pasal 5 UUPA menyatakan:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Mencermati ketentuan Pasal 5 UUPA tersebut, pemberlakuan hukum adat dimaksud tidaklah bersifat mutlak, namun dengan empat persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 UUPA. Hal ini selanjutnya akan menimbulkan suatu pertanyaan, apakah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah melalui jual beli berlaku hukum adat? Hukum adat manakah yang dipakai? Pertanyaan ini perlu dikemukakan mengingat Penjelasan Umum III angka (1) UUPA terkait dengan hukum adat sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 UUPA masih bersifat umum dan belum mampu menjawab persoalan jual beli hak atas tanah yang bersifat lebih khusus.¹⁶

¹⁶ . Penjelasan Umum III angka (1) menyatakan: „... Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagi hukum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh

Di sisi yang lain, telah diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN.

Undang-undang ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan notaris.

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyatakan, bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Persoalan yang mengemuka kemudian, apakah ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997? atau justru ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris dapat diterima sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁷

Eksistensi Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris semestinya harus dipandang sebagai norma hukum yang memberikan dasar bagi perjanjian pendahuluan peralihan hak atas tanah yang merupakan pengembangan hukum pertanahan

politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal“.

¹⁷. Alfiansyah, “Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris“, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 01 September 2019. Hasil penelitian oleh Alfiansyah, antara lain bahwa, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

sebagaimana dimaksud Penjelasan Umum III angka (1) UUPA, yang intinya bahwa hukum pertanahan dibangun berdasarkan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern, sehingga dengan demikian eksistensi Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris tidak bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.¹⁸

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah bila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu mengandung 4 (empat) syarat :¹⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya

aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Dalam kasus ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi. Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, tetapi sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea 1 yang menyebutkan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maka, perjanjian ini dianggap telah sah karena telah ada kesepakatan antara para pihak.

Dalam alinea 2 Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Berdasarkan uraian tersebut maka penelitian ini memfokuskan kajian kepada fenomena pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan akta pengikatan perjanjian jual beli di kota Padang.

untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

¹⁹ . *Ibid*

¹⁸. Alfiansyah, “Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris”, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 01 September 2019. Hasil penelitian oleh Alfiansyah, antara lain bahwa, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut disiplin ilmu.²⁰ Metode adalah proses atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia.²¹ Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.²²

Metode penelitian ini merupakan Metode penelitian Yuridis Empiris yaitu Mengkaji Peraturan Perundang-undangan yang terkait dan Menghubungkannya dengan kenyataan yang ada di lapangan.

Jenis data : a. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian (*field research*). Data tersebut berupa hasil wawancara dengan Kepala BPN Kota Padang, Hakim PN Padang, b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka (data kepustakaan).

Bahan hukum yang digunakan untuk memperoleh data-data yang berhubungan dalam penelitian adalah. a. Bahan Hukum primer b. Bahan Hukum Sekunder. c. Bahan Hukum Tersier.

PROSES PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNTUK PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KOTA PADANG

Jual beli hak atas tanah yang biasanya di dalam praktik disebut dengan jual beli tanah, secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanahnya bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.²³ Perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah bila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu mengandung 4 (empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga di atur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan

²⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.7.

²¹. Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 6.

²². Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 1.

²³. Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hal.358

untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Dalam kasus ini biasanya juga dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan Akta Jual Beli telah terpenuhi. Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, dan bahkan dalam pembuatan PPJB ini juga merugikan pembeli tetapi sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea 1 yang menyebutkan bahwa, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Maka, perjanjian ini dianggap telah sah karena telah ada kesepakatan antara para pihak.

Tujuan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) tersebut adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi.²⁴ Oleh karena itu, pengikatan jual beli (PJB) berkedudukan sebagai perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Maka pengikatan jual beli (PJB) dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang

akan dilakukan, karena merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Untuk melindungi si pembeli dalam hal pengikatan jual beli (PJB) lunas ini, maka notaris membarengi dengan membuat surat kuasa untuk menjual karena jangan tiba-tiba saja ditengah jalan penjual ingkar. Apabila ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, maka PPAT dapat langsung membuat akta jual beli (AJB), karena penjual sudah terwakili oleh kuasa dengan redaksi surat kuasa untuk menjual.

Dalam praktek, terdapat kasus dimana terhadap pengikatan jual beli (PJB) lunas dan dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual yang telah diterbitkan oleh notaris, sebelum akta jual beli (AJB) dibuatkan oleh PPAT ternyata si penjual atau si pemberi kuasa meninggal dunia, maka hal ini akan menimbulkan permasalahan baru yang harus dihadapi oleh si pembeli dalam hal balik nama sertipikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, dimana pihak BPN menolak untuk melakukan proses balik nama karena menjelaskan bahwa berdasarkan Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkaban No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²⁵

Menurut Notaris Muhammad Ishaq, selain bersifat terbuka, ketentuan undang-undang dalam bidang hukum perjanjian juga bersifat mengatur (*aamvullend recht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingend recht*).²⁶ Menurut putusan HR 12 Januari 1894, W. 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPPerdata tidak bersifat memaksa sehingga para pihak bebas untuk menyimpang dari ketentuan Pasal 1814 KUHPPerdata. si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya. Karena penyimpangan terhadap ketentuan

²⁴Heriyanto Jusran, *Op. Cit.*

²⁵ . Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Padang, 25 November 2019, Pukul 11.05 Wib

²⁶ *Ibid.*

tersebut dianggap tidak bertentangan dengan kepentingan umum.²⁷

Oleh karena itu, menurut Notaris Muhammad Ishaq, apabila badan pertanahan nasional (BPN) Kota Padang, tidak dapat memproses balik nama sertifikat berdasarkan pengikatan jual beli terhadap penjualnya meninggal dunia, maka si pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum, karena mesti dilaksanakan turun waris terlebih dahulu. Artinya kewajiban si pembeli yang sudah membayar secara lunas tidak berarti apa-apa, sehingga merugikan si pembeli tersebut karena tidak bisa mendapatkan kepastian hukum dalam proses balik nama sertifikat dengan menggunakan pengikatan jual beli (PJB) lunas dan di barengi dengan surat kuasa untuk menjual yang di milikinya.²⁸

KEKUATAN HUKUM TERHADAP PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KOTA PADANG

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT. Dalam teori kepastian hukum, menurut Soedikno Martokusumo kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan

pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum memiliki arti bahwa hukum yang ada dan berlaku seharusnya dapat menjamin hak dan kewajiban serta perlindungan terhadap setiap persoalan yang ada atau dalam hal “perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.²⁹

Dengan tidak didapatnya kepastian hukum bagi si pembeli dalam hal balik nama sertifikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas, maka menurut Notaris Muhammad Ishaq sudah seharusnya hukum melindungi kepentingan si pembeli agar tercapainya kepastian hukum dalam mendapatkan haknya. Jadi, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertifikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas yang dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual tersebut diatas, menurut Notaris Muhammad Ishaq adalah dengan cara mengajukan gugatan kepengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan.³⁰

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Ketua Pengadilan. Menurut Notaris Muhammad Ishaq, dengan Putusan Pengadilan inilah perlindungan hukum terhadap pembeli

²⁷. Hasil Wawancara dengan Muhammad Ishaq Notaris Kota Padang, 07 Desember 2019, Pukul 12.25 Wib

²⁸. Hasil Wawancara dengan Muhammad Ishaq Notaris Kota Padang, 07 Desember 2019, Pukul 12.25 Wib

²⁹. Soedikno Mertokusumo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Loc. Cit.*

³⁰. Hasil Wawancara dengan Muhammad Ishaq Notaris Kota Padang, 07 Desember 2019, Pukul 12.30 Wib

dapat terwujud. Kemudian putusan pengadilan tersebut diserahkan dengan data-data yang lain ke badan pertanahan untuk didaftarkan dalam proses balik nama sertipikat atas si pembeli tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Padang, menjelaskan bahwa dalam proses balik nama sertipikat di BPN dapat dilakukan dengan putusan pengadilan sebagai kelengkapan syarat dokumen. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang akan melaksanakannya apabila keputusan pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³¹

Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Sri Hartati, seorang Hakim di Pengadilan Negeri Padang, untuk mendapatkan suatu penetapan dari pengadilan harus dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Gugatan disini disebut juga dengan gugatan/permohonan. Sri Hartati, menerangkan lebih lanjut, dalam proses persidangan penetapan tersebut, hakim akan memeriksa kelengkapan berkas yang menjadi dasar gugatan oleh penggugat.³²

Berkenaan dengan perwarisan maka hakim juga akan meminta keterangan ahli waris sehubungan perkara yang dimohonkan tersebut. apabila ahli waris bersedia untuk ditetapkan dengan putusan pengadilan, maka hakim segera menetapkan putusan pengadilan. tetapi apabila ahli waris bersedia untuk menjalankan perwarisan dan menanggung segala biaya yang ditimbulkan dari pengurusan urusan tersebut, maka hakim juga memberikan putusan agar ahli waris menjalankan pewarisan dengan iktikat baik. Setelah selesai pemeriksaan

berkas dan saksi hakim dapat mengambil kesimpulan dan menetapkan hasil putusan pengadilan.³³ Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli.

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.³⁴

PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KOTA PADANG

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar.³⁵ Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau

³¹ . Hasil Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Padang, 25 November 2019, Pukul 11.25 Wib

³² . Hasil wawancara dengan Sri Hartati, seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Padang, pada hari Senin 27 November 2019, pukul 08.30 WIB

³³ . Hasil wawancara dengan Sri Hartati, seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Padang, pada hari Senin 27 November 2019, pukul 08.30 WIB

³⁴ . Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.2016, hal.270

³⁵ . Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka), hal. 156.

beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah.

Rumitnya pemenuhan terhadap semua yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli yaitu dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan.³⁶

Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli.³⁷

Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual.³⁸

Adapun proses pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu :

1. Membuat Perjanjian Jual Beli. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan

Rakyat Nomor 9 Tahun 1995, PPJB secara garis besar berisikan:

- a. Pihak yang melakukan kesepakatan.
 - b. Kewajiban bagi penjual.
 - c. Uraian obyek pengikatan jual-beli
 - d. Jaminan penjual.
 - e. Waktu serah terima bangunan.
 - f. Pemeliharaan bangunan.
 - g. Penggunaan bangunan.
 - h. Pengalihan hak.
 - i. Pembatalan pengikatan.
 - j. Penyelesaian Perselisihan.
2. Membawa dokumen-dokumen seperti : Surat Setoran Pajak (SSP), IMB, Blue Print, Surat Persetujuan menjual dari suami/isteri, FC Kartu Keluarga (KK), FC KTP, dan Sertipikat Asli ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
 3. Pengecekan Sertipikat Asli di BPN (Badan Pertanahan Nasional).
 4. Jika belum didaftarkan, BPN akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, kita juga harus mengetahui efektivitas dari proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor BPN Kota Padang, dimana efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian/kemujaraban, membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.³⁹ Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum dalam penerapan proses peralihan hak atas tanah maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati, jika suatu aturan hukum ditaati oleh

³⁶. *Ibid*

³⁷. Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, dulu, sekarang dan di masa datang. PT. Gramedia Pustaka. Jakarta. Hal. 80

³⁸. *Ibid*.

³⁹. Barda Nawawi Arief, Kapita Selekta Hukum Pidana, ctk Ketiga, Citra Aditya Bandung, 2013 Hal 67.

sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.⁴⁰

Dalam hal ini masyarakat (pembeli dan penjual) telah mematuhi setiap aturan yang berlaku dan menjalankan sesuai prosedur dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, akan tetapi mereka tidak mendapatkan secara mudah dalam proses peralihan hak atas tanah dikarenakan BPN Kota Padang menolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diajukan dengan berpegang kepada Pasal 103 ayat (2) huruf d Perkebangan No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu tentang bukti identitas pihak yang mengalihkan hak. Sangat jelas disini bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini.⁴¹

Keberlakuan hukum berarti bahwa orang (pembeli dan penjual) bertindak sebagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksana norma jika validitas adalah kualitas hukum, maka keberlakuan adalah kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.⁴² Studi efektivitas hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu suatu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum yang terjadi di Kantor Badan

Pertanahan Nasional di Kota Padang terhadap tindakan pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan hukum dalam teori (*law in theory*) atau dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitannya antara *law in the book* dan *law in action*.⁴³

KESIMPULAN

Dalam praktik, banyak masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah secara tunai atau lunas dilakukan lebih sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai faktor atau alasan. Tetapi bukankah jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas 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. Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Penjual, yaitu, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami atau istri; Fotokopi Kartu Keluarga; Fotokopi Akta Nikah; Asli Sertifikat Tanah; Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli); Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau istri telah

⁴⁰ . Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi, Edisi Pertama, ctk Kesatu, Rajawali Press, Jakarta, 2013, Hal.375

⁴¹ . Marcus Priyo Gunarto, Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2011, Hal 71- 71, dikutip Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbaini, Op.Cit., Hal 308

⁴² . Hans Kelsen, General Teory of Law and State, Translete by Anders Wedberg , New York: Russel and Russel , 1991, dikutip dari Jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, ctk. Kedua , Konstitusi Press, Jakarta, 2012, Hal 39-40

⁴³ . Soleman B Taneko, Pokok-Pokok Studi Hukum dalam Masyarakat, Rajawali Press , Jakarta, 1993, Hal 47-48.

meninggal; Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka. Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Pembeli, yaitu, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP); Fotokopi Kartu Keluarga (KK); Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah; Fotokopi NPWP. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

PPJB menurut R.Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian PPJB merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga disampaikan oleh Herlien Budiono, yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan

hukum. PPJB bisa dibuat di hadapan notaris selaku pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan undang-undang. PPJB bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang meninggal dunia. Pada Klausula PPJB, Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur didalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini.” Dengan adanya klausula tersebut maka dalam hal terjadi peristiwa meninggalnya penjual maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Dalam suatu proses peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sering terkendala berbagai macam persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan yang belum terpenuhi, misalnya Sertipikat hak atas tanah yang masih dalam proses balik nama ataupun masih dalam proses penghapusan hak tanggungan. Sehingga para pihak yang akan melaksanakan peralihan haknya mengalami kendala, dan tidak jarang yang seketika itu pula menginginkan proses jual beli itu terselesaikan. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual

beli. Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual.

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Dan untuk para Badan Pertanahan Kota Padang, dalam mengeluarkan pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

Diharapkan bagi Pemerintah dan instansi yang terkait, yakni Kantor Pertanahan, untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya peraturan-peraturan mengenai pengecekan sertifikat tersebut agar kelak masyarakat terbebas dari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari.

Meskipun sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian bagi masyarakat yang ingin membeli tanah. Masyarakat harus mengetahui apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau sudah terdaftar dan sesuai dengan buku tanah. Hal itu bisa dilakukan dengan melakukan pengecekan secara yuridis dan fisik. Secara yuridis dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat. Pengecekan secara fisik dapat dilakukan ke lokasi, dengan bertanya kepada tetangga atau pihak berwenang seperti RW, dan kelurahan. Membeli tanah yang bermasalah akan

menghabiskan energi, waktu, dan biaya untuk menyelesaikannya. Teliti terlebih dahulu mengenai tanah tersebut, sebelum akhirnya memutuskan untuk membeli tanah atau rumah.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Alfiansyah, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 01 September 2019. Hasil penelitian oleh Alfiansyah, antara lain bahwa, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum
- Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, ctk Ketiga, Citra Aditya Bandung, 2013
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djambatan, 2003.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986
- Hans Kelsen, *General Teory of Law and State*, Translete by Anders Wedberg , New York: Russel and Russel, 1991, dikuitip dari Jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, ctk. Kedua , Konstitusi Press, Jakarta, 2012
- Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014
- Marcus Priyo Gunarto, *Kriminalisasi dan Penalisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2011
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia*, dulu, sekarang dan di masa datang. PT. Gramedia Pustaka. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- _____, *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995
- _____, dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi, Edsis Pertama*, ctk Kesatu, Rajawali Press, Jakarta, 2013
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Soleman B Taneko, *Pokok-Pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Press , Jakarta, 1993
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010
- Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977