

DAMPAK MASYARAKAT DALAM KONTRAK JUAL BELI YANG MEWAJIBKAN PENJUAL MENYERAHKAN SERTIFIKAT BALIK NAMA SEBELUM PELUNASAN

Oleh:

Khairun Nisa

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya

k_nisa81@yahoo.com

ABSTRAK

Khairun Nisa, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, 14 Januari 2020, Kontrak Jual Beli Yang Mensyaratkan Penjual Menyerahkan Sertifikat Balik Nama Sebelum Pelunasan, Dalam Tesis ini membahas mengenai Kontrak Jual Beli Yang Mensyaratkan Penjual Menyerahkan Sertifikat Balik Nama Sebelum Pelunasan dengan contoh kasus pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2661K/PDT/2004 penjual tidak menyerahkan sertifikat balik nama kepada pembeli setelah dilakukan pembayaran tanda jadi, kontrak tersebut dibuat atas dasar asas kebebasan berkontrak hal ini terjadi diduga dikarenakan masyarakat masih awam terhadap ketentuan yang berlaku, padahal apabila merujuk pada peraturan kepala BPN RI No.8 tahun 2012 atas peralihan hak atas tanah bisa dilakukan apabila pembayaran jual beli tanah sudah lunas, sehingga mengakibatkan timbul sengketa tanah, Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah - kaidah atau norma - norma dalam hukum positif, Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Statute approach yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku, Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kontrak Jual beli Yang Mensyaratkan Penjual Menyerahkan Sertifikat Balik Nama Sebelum Pelunasan merupakan perbuatan melanggar hukum karena bertentangan dengan hak orang lain karena undang-undang, Berdasarkan hasil penelitian diharapkan kepada pemerintah hendaknya memberikan penyuluhan terhadap warga bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan prosedur agar tidak timbul sengketa tanah, hal tersebut bisa dilakukan oleh lembaga pemerintah yaitu badan pertanahan nasional atau BPN terutama di desa-desa yang masih awam dengan hukum.

Kata Kunci: Peraturan Kepala BPN RI No.8 tahun 2012, Kontrak Jual Beli, Asas Kebebasan Berkontrak.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup yang sangat mendasar ketentuan pasal 9 ayat ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria bahwa tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, UUPA tentang peraturan pokok dasar agrarian menegaskan bahwa peranan tanah, bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur, ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945), yang menentukan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Atas dasar tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan, serta atas dasar tanah memiliki nilai ekonomis untuk diperjual belikan sehingga menyebabkan timbul potensi terjadinya perselisihan antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan tersebut, khususnya mengenai jual beli yang berkaitan dengan tanah

Jual beli terjadi antara kedua belah pihak terlebih dahulu harus ada kesepakatan, hal tersebut tertuang dalam bentuk lisan maupun tulisan salah satunya dengan cara melakukan kesepakatan dalam bentuk kontrak terlebih dahulu antara pihak yang bersangkutan, dengan kesepakatan kontrak tersebut ada prestasi yang harus dilaksanakan sebagai sebuah kewajiban, dan di sisi lain ada prestasi yang diterima sebagai suatu hak. Kesemua ini merupakan suatu peristiwa perdata yang muncul dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh setiap anggota masyarakat.

Kontrak ditempatkan sebagai perjanjian tertulis merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Pada hukum kontrak dikenal asas diantaranya asas kebebasan berkontrak, merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) menentukan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 KUH Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak tersebut, maka memberikan jaminan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:

- a. Bebas menentukan apakah isi atau klausul perjanjian.
- b. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- c. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak, tidak terlepas juga dari ketentuan KUH Perdata yang merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya, dalam asas kebebasan berkontrak terkait jual beli hak atas tanah sering timbul sengketa dikarenakan hak dan kewajiban para pihak tidak terwujud karena alasan tertentu.

Pada pasal 1457 KUH Perdata Mengenai jual beli menentukan :

“jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah dijanjikan”

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis jelaskan, maka rumusan masalah yang peneliti ajukan dalam artikel jurnal ini adalah: **Bagaimana Dampak Masyarakat dalam Hukum Kontrak Jual Beli Yang Mensyaratkan Penjual Menyerahkan Sertifikat Balik Nama Sebelum Pelunasan.**

B. LANDASAN TEORI

a. Teori Kepastian Hukum

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana pasal 1 ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai negara hukum yang menjamin suatu kepastian pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa

“setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

CST. Kamsil kamus istilah hukum (2009, hal 385) kepastian adalah perihal keadaan yang pasti ketentuan atau ketetapan¹.

¹Cst Kamsil, Christine S.t Kamsil, Kamus Istilah Hukum, (Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009), hal 385

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dalam arti sistem norma dengan norma yang lain tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian.

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya *Penemuan Hukum* (2009, hal. 21)², kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis perlu disadari bahwa hukum itu bertujuan mengatur tatanan dan bertugas melindungi kepentingan manusia serta menjamin kepastian hukum dan mengusahakan keseimbangan di dalam masyarakat. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Dalam paradilan positivisme definisi hukum melarang seluruh aturan yang mirip hukum, Kepastian hukum harus selalu di junjung apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradilanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi, Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum, salah satu aspek yang penting dari tujuan hukum adalah kepastian hukum artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Dengan demikian individu dalam masyarakat dapat mengetahui dengan jelas akibat hukum dari suatu perbuatan atau hal-hal yang diperbolehkan atau dilarang atau syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu tindakan hukum³.

Dalam penelitian ini tujuan kepastian hukum bila dikaitkan PP Nomor 24 Tahun 1997 khususnya pendaftaran tanah seharusnya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Permasalahan yang timbul saat suatu sengketa bergulir dipengadilan maka harus melalui pembuktian. Dalam hal ini pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti berupa

² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 2009, hal 21

³ Dr.Irawan Soerodjo, SH.MSi., 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, hlm 18

sertipikat hak atas tanah yang merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat⁴

Sehingga seharusnya apabila pendaftaran tanah dilakukan oleh kedua belah pihak yang akan melakukan transaksi jual beli sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 seharusnya memberikan kepastian hukum karena dalam pendaftaran tersebut dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

5.1.2. Teori Keadilan

Pembahasan tentang hubungan kontraktual para pihak pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dalam masalah keadilan. Kontrak sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil, dalam bukunya Nichomachean Ethics menurut Aristoteles keadilan artinya berbuat kebajikan, atau dengan kata lain keadilan adalah kebajikan yang utama. Menurut aristoteles prinsip ini beranjak dari asumsi untuk hal-hal yang sama diperlakukan secara sama dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama secara proposional,

Keadilan adalah kebajikan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia, Aristoteles menyatakan bahwa kata adil mengandung lebih dari satu arti adil dapat berarti menurut hukum dan apa yang sebanding yaitu yang semestinya disini ditunjukkan bahwa seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya, orang yang tidak menghiraukan hukum juga tidak adil karena semua hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap sebagai adil (Tasrif,1987:97)

Upianus⁵ menggambarkan keadilan adalah kehendak yang terus menerus dan tetap memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya atau memberikan kepada setiap orang yang menjadi haknya, perumusan ini dengan tegas mengakui bahwa hak masing-masing orang terhadap lainnya serta apa yang seharusnya menjadi bagiannya demikian pula sebaliknya

Justinianus⁶ dalam corpus iuris civilis bahwa peraturan-peraturan dasar dari hukum adalah terkait dengan hidup dengan patut tidak merugikan orang lain dan memberi pada orang lain apa yang menjadi haknya

Filsuf hukum alam, Thomas Aquinas membedakan keadilan atas dua kelompok yaitu keadilan umum *justitia generalis* dan keadilan khusus, keadilan umum adalah keadilan menurut kehendak undang-undang yang harus ditunaikan demi kepentingan umum sedangkan keadilan

⁴Dr.Irawan Soerodjo, SH.MSi., 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, Arkola, hlm 106

⁵O.Notohamidjojo, Op Cit hlm. 18

⁶O.Notohamidjojo, Op Cit hlm. 9

khusus adalah keadilan atas dasar kesamaan atau proporsionalitas, keadilan khusus ini dibedakan menjadi

1. Keadilan distributif

Adalah keadilan yang secara proporsional diterapkan dalam lapangan hukum publik secara umum sebagai contoh, negara hanya mengangkat seorang menjadi hakim apabila orang itu memiliki kecakapan untuk menjadi hakim, keadilan distributif pada dasarnya merupakan penghormatan terhadap person manusia dan keluhurannya dalam konteks keadilan distributif keadilan dan kepatutan tidak tercapai semata-mata dengan penetapan nilai yang aktual melainkan juga atas dasar kesamaan antara satu hal dengan hal lainnya, yaitu kesamaan proporsional dan kesamaan kuantitas⁷

2. Keadilan komutatif

Keadilan yang mempersamakan antara prestasi dan kontraprestasi

3. Keadilan vindikatif

Keadilan dalam hal menjatuhkan hukuman atau kerugian dalam tindak pidana seorang dianggap adil apabila ia dipidana badan atau denda sesuai dengan besarnya hukuman yang telah ditentukan atas tindak pidana yang dilakukannya

Thomas Aquinas dalam hubungannya dengan keadilan mengajukan tiga struktur fundamental (hubungan dasar) yaitu :

- a. Hubungan antar individu
- b. Hubungan antar masyarakat
- c. Hubungan antar individu terhadap masyarakat dan sekitar

C. HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

5.2.1 Pengertian Kontrak

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu, banyak pelaku bisnis mencampuradukan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda, Burgelijk Wetboek (selanjutnya disebut BW) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama, hal ini secara jelas dapat disimak dari judul buku III titel kedua tentang perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian ,

⁷E.Sumaryono, *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*, Kanisius, Yogyakarta, 2002, hal 90-91

pengertian banyak sarjana antara lain : Jacob Hans Niewenhuis,⁸ Hofmann,⁹ J.Satrio,¹⁰ Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan,¹¹ Mariam Darus Badruzaman,¹² Purwahid Patrik,¹³ dan Tirtodiningrat¹⁴ yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama.

Subekti¹⁵ mempunyai pendapat yang berbeda mengenai istilah “perjanjian atau persetujuan dengan kontrak, menurut subekti istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditunjukkan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis

Sedangkan kontrak menurut Ricardo Simanjuntak dalam bukunya Teknik perancangan kontrak bisnis hal 30-32 menyatakan bahwa kontrak merupakan bagian dari pengertian perjanjian, perjanjian sebagai suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut

Terhadap istilah kontrak dan perjanjian apabila difokuskan pada perspektif Burgelijk Wetboek (BW), dimana antara perjanjian dan persetujuan mempunyai pengertian yang sama dengan kontrak, bila melihat pasal 1338 (1) BW yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Menurut Subekti¹⁶ cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian” dikatakan bahwa pada pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat

Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang

I.G. Rai Widjaya (2004:3) kontrak itu adalah suatu perjanjian yang dituangkan dalam tulisan atau perjanjian tertulis atau surat. Singkatnya kontrak adalah perjanjian tertulis, oleh

⁸J.H Niewenhuis, 1997, Hoofdstukken Verbintennis-Senrecht, Menggunakan Istilah “Contract” Dalam Beberapa Tulisannya

⁹J.Satrio, Hukum Perjanjian, Bandung:Citra Aditya Bakti, 1992, hal 19

¹⁰Loc. cit

¹¹Soetojo Prawirohamidjojo Dan Marthalena Pohan, Hukum Perikatan, 1987, hal 84

¹²Mariam Darus Badruzaman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan, 1996, hal 89

¹³Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan, Bandung: Mandar Maju, 1994, hal 45

¹⁴R.M Suryodiningrat, Asas-asas Hukum Perikatan, Bandung: Tarsito, 1985, hal 72

¹⁵Subekti, Hukum Perjanjian, Cet XVI, Jakarta Intermasa, 1996, hal 1

¹⁶Subekti, Aneka perjanjian, Cet Keenam, Alumni, Bandung, 1995, hal 4

karena itu dalam membicarakan kontrak kita akan banyak berurusan dengan surat-surat sebagai contoh, surat kuasa, surat pernyataan, surat penunjukan, surat persetujuan, dan banyak lagi¹⁷ sehingga apabila hendak membuat perjanjian tertulis atau kontrak terlebih dahulu harus dipelajari secara baik mengenai teori dasar untuk membuat suatu perjanjian, akta, surat-surat dan sebagainya terutama yang mempunyai bentuk-bentuk tertentu yang telah ditetapkan oleh peraturan yang ada ataupun berdasarkan undang-undang selanjutnya perlu dipelajari secara baik khususnya mengenai hukum perjanjian itu sendiri

Sedangkan dalam ilmu hukum kontrak dikenal ada 3 (tiga) metode penafsiran kontrak yaitu metode penafsiran subjektif, metode penafsiran objektif, dan metode penafsiran antara subjektif dan objektif¹⁸ antara lain:

a. Metode penafsiran subjektif

Penafsiran kontrak dilakukan dengan berpegang teguh seoptimal mungkin pada maksud yang sebenarnya dari para pihak, hal ini tercantum pada pasal 1343 KUH Perdata yang menentukan bahwa penafsiran kontrak dilakukan lebih mempertimbangkan dan menyelidiki maksud dan tujuan dari kedua belah pihak

b. Metode penafsiran objektif

Lebih menekankan pada apa yang tertulis dalam suatu kontrak daripada melihat daripada maksud dari para pihak hal ini tercantum pada pasal 1342 KUH Perdata bahwa apabila persetujuan sudah jelas tidak diperkenankan dengan jalan penafsiran

c. Metode penafsiran antara objektif dengan subjektif

Metode penafsiran ini mengkombinasikan antara kedua metode penafsiran objektif dan subjektif.

5.2.2. Konsep Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikian pengertian jual beli menurut pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata atau dalam istilah belanda dikenal dengan nama *burgelijk wetboek* (BW)

Dari pasal tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang terjadi antara dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, pihak pertama atau yang biasa disebut dengan pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang sedangkan pihak kedua atau yang biasa disebut dengan pembeli berkewajiban untuk menyerahkan harga atau membayar

¹⁷I.G. Rai Widjaya S.H. M.A., 2004, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Megapoin, hlm 3

¹⁸Franz Magniz Suseno, *Etika Politik*, Jakarta, Gramedia, 2003, hal 334

harga yang telah diperjanjikan, penyerahan yang dimaksud dalam pasal 1457 adalah penyerahan barang oleh penjual yang bertujuan untuk menjadi hak kekuasaan dan kepemilikan dari pembeli, hak milik dari benda yang dijual belum pindah hak miliknya kepada si pembeli selama penyerahan belum terjadi hal ini tercantum dalam buku ke III KUH perdata pasal 1459

“hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan”

Perjanjian jual beli tergolong sebagai perjanjian konsensual artinya dengan kata sepakat maka perjanjian tersebut lahir, perihal ini penegasannya dapat disimak pada pasal 1458 BW yang intinya mengutarakan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sebagaimana ditetapkan pada pasal 1233 BW yang juga mengatakan perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang, hal ini menegaskan bahwa para pihak menjadi saling terhubung erat akibat ikrar janji yang tentunya wajib dipenuhi¹⁹

unsur-unsur perjanjian menurut Herlin Boediono²⁰ adalah:

1. Unsur essentialia

Merupakan bagian dari suatu perjanjian yang harus ada, sehingga apabila bagian tersebut tidak ada maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian yang dimaksud oleh pihak-pihak contoh bagian essentialia adalah kata sepakat diantara para pihak dan suatu hal tertentu

2. Unsur Naturalia

Bagian naturalia adalah bagian dari suatu perjanjian yang menurut sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak²¹

Hal ini tercantum didalam pasal 1476 KUH Perdata yang menentukan bahwa biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli jika telah diperjanjikan sebaliknya

3. Unsur Accidentalialia

Menurut Herlien Boediono bagian accidentalialia adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan

¹⁹Moch Isnaeni SH, MS, Perjanjian Jual Beli, 2016, hal 31

²⁰Herlien Boediono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hal 67

²¹Herlien Boediono, ibid, hal 70

secara khusus oleh para pihak²² seperti jangka waktu pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum dan cara penyerahan

1. Harga.

Harga merupakan sejumlah uang yang harus dibayarkan dalam bentuk uang, pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli, harga ditentukan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu kontrak.

Selain itu ada kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual yaitu :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang telah diperjualbelikan.

Kewajiban penyerahan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada pembeli

2. Menanggung cacat tersembunyi.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli oleh bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat tersembunyi

5.2.3. Prosedur Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut A.P Parlindungan adalah bahwa 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 (A.P Parlindungan, 1960:4)

Setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan pada dan disertifikatkan oleh kantor pertanahan alias Badan Pertanahan Nasional/BPN yang berkantor di setiap daerah Kabupaten daerah Kota, demikianlah lebih kurang pesan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)²³

Ada 2 cara yang bisa ditempuh dalam memperoleh sertifikat tanah hak milik atas tanah yaitu:

1. Cara pendaftaran sporadic

²²Herlien Boediono, ibid, hal 71

²³Pasal 19 UUPA, UU RI No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Pemilik tanah yang bermaksud memohon sertifikat kepada kantor pertanahan di daerah kabupaten atau kota melampirkan kepemilikan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan kepala BPN No.3 tahun 1997 pasal 76 yaitu:

- a. Pajak bumi dan bangunan
- b. Akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat atau kepala desa atau lurah yang berisikan pernyataan pemindahan hak dari si anu kepada anda yang dibuat di bawah tangan
- c. Akta PPAT (pejabat pembuat akta tanah) yang berisikan pernyataan pemindahan hak atas tanah dari si anu kepada anda

Dokumen-dokumen yang disebutkan di atas merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah (termasuk penerbitan sertifikat). Apabila dokumen-dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat maka dokumen-dokumen tersebut dinamakan warkah yang disimpan dan dipelihara dengan baik oleh kantor pertanahan, selanjutnya dilakukan dengan melampirkan tanda lunas BPHTB, setelah dilakukan pengukuran dilapangan oleh petugas kantor pertanahan, lalu penandatanganan data yuridis hasil pengukuran, dan terakhir terbitnya sertifikat sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) hari

2. Cara pendaftaran tanah sistematis

Yaitu dengan cara menghadiri acara penyuluhan dan penjelasan dari panitia dikantor desa untuk memperoleh sertifikat tanah

Peralihan hak atas tanah terlebih dahulu harus dibuatkan akta jual beli (AJB) yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut (PPAT) dan didaftarkan ke Badan pertanahan nasional (BPN) sebagai syarat untuk balik nama, berdasarkan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa:

“hak peralihan 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 pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah akta otentik sebagaimana pasal 1868 KUH Perdata berbunyi:

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

Dalam hal ini pejabat pembuat akta tanah dapat menolak membuat akta tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pada pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan
 1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud pada 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 yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan, dengan dikuatkan oleh kepala desa/ atau kelurahan atau
- c. salah satu para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana yang 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 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 mengalami 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.

D. METODE PENELITIAN

6.1. Tipe Penelitian

Metode penelitian menurut Sunaryati Hartono (1994: 105) ialah cara atau jalan atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran atau berfikir yang

logis-analitis (logika), berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus dan teori-teori suatu ilmu (atau beberapa cabang ilmu) tertentu, untuk menguji kebenaran (atau mengadakan verifikasi) suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa ilmiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu, dalam hal ini tipe penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif

6.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menurut Peter Mahmud Marzuki (2010: 35) adalah penelitian hukum, adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi,

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

6.3. Bahan Hukum

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas di antaranya:

- Undang-undang dasar Negara republik Indonesia tahun 1945
- Peraturan perundang-undangan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan sepanjang isinya relevan dengan pokok masalah yang dibahas dalam tulisan ini

6.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui bahan primer dan bahan sekunder, dianalisis secara kualitatif dengan menelaah dan mempelajari peraturan perundang-undangan maupun literatur

yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas, kemudian dibahas menghubungkan Pasal-pasal yang satu dengan Pasal-pasal lainnya atau peraturan perundang-undangan satu dengan lainnya yang ada dalam undang-undang itu sendiri maupun dengan Pasal-pasal dari undang-undang lain

6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis dalam penelitian ini dilakukan melalui tahap-tahap, tahap pertama yaitu bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan di sesuaikan dengan penelitian yang akan diangkat, tahap kedua bahan hukum primer di klasifikasi dan di kaitkan dengan hukum sekunder terkait relevansinya, tahap ketiga melakukan analisis bahan hukum, tahap keempat menarik kesimpulan dari inti pokok permasalahan

E. KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT

1. Sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah penjual wajib memenuhi persyaratan yang diatur dalam ketentuan peralihan hak atas tanah hal tersebut termuat di dalam peraturan perkaban no.8 tahun 2012, pada kasus yang diteliti terjadi kesepakatan kontrak jual beli atas dasar asas kebebasan berkontrak yang mensyaratkan penjual menyerahkan sertifikat balik nama kepada pembeli sebelum pelunasan merupakan perbuatan melanggar hukum, karena asas kebebasan berkontrak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah, sehingga dikhawatirkan apabila kontrak jual beli tersebut dilaksanakan batal

2. SARAN TINDAK LANJUT

- 1) Kepada masyarakat hendaknya berhati-hati dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan mengikuti ketentuan perundang-undangan yang telah ditetapkan dan prosedur yang berlaku, hal ini bertujuan agar masing-masing pihak memperoleh kepastian hukum dan terhindar dari timbulnya sengketa tanah
- 2) Kepada lembaga pemerintah khususnya BPN (Badan Pertanahan Nasional) seharusnya memberikan penyuluhan tentang bagaimana peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang ada terutama untuk masyarakat di pedesaan yang masih awan dengan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Cst Kansil, (2009) Christine S.t Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara.
- Irawan Soerodjo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola.
- Ahmadi Miru, (2018), *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*.
- E.Sumaryono,(2002), *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*, Kanisius, Yogyakarta
- Franz Magniz Suseno, (2003), *Etika Politik, Jakarta*, Gramedia.
- Herlien Boediono, (2010), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung:Citra Aditya Bakti.
- I.G. Rai Widjaya, (2004), *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Megapoin.
- J.H Niewenhuis, (1985), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Surabaya.
- _____, (1997), *Hoofdstukken Verbintennis-Senrecht*, Menggunakan Istilah “Contract” Dalam Beberapa Tulisannya.
- J.Satrio, (1992), *Hukum Perjanjian*, Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Komariah Emong Sapardjaja, (2012), *Ajaran Sifat Melawan Hukum Material Dalam Hukum Pidana*.
- Munir Fuady, (1999), *Hukum Kontrak*,PT.Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, (1996), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan*.
- Munir Fuady, (2005), *Pengantar Hukum Bisnis*, Menata Hukum Bisnis Moderen Di Era Global, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Moch Isnaeni, (2016) *Perjanjian Jual Beli*.
- Paul Tilich, (2004) *Cinta Kekuasaan Dan Keadilan*, Surabaya: Pustaka Eureka.
- Purwahid Patrik, (1994), *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju.
- R.M Suryodiningrat, (1985) *Asas-asas Hukum Perikatan*, Bandung: Tarsito.
- R.Subekti Dan Tjitrosudibio, (2006), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT.Pradnya.
- Rosa Agustina, (2008), *Perbuatan Melawan Hukum*, FH Universitas Indonesia, Jakarta.
- Subekti Dan Tjitrosudibjo, (1992), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita Jakarta.

Undang-Undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012
- PP Nomor 24 Tahun 1997
- Undang-Undang Dasar 1945
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960