

**STATUS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP JUAL
BELI TANPA MELIBATKAN NOTARIS
(Studi Kasus Di Desa Tonuson Kecamatan Totikum
Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan)**

**Oleh
ANDIKA PUTRA
NIM:H1112053**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2019**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**STATUS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP JUAL
BELI TANPA MELIBATKAN NOTARIS**

**(Studi Kasus di Desa Tonuson Kecamatan Totikum
Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan)**

OLEH :

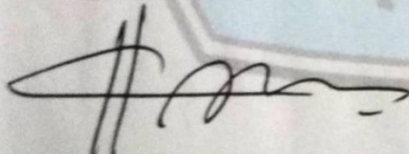
**ANDIKA PUTRA
NIM : H.1.1.12.053**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal**

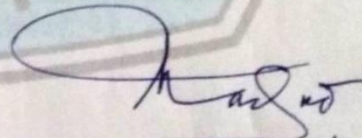
Menyetujui:

PEMBIMBING I



Hijrah Lahaling, S.Hi., M.H.
NIDN: 0908088203

PEMBIMBING II



Hi. Djamaris Machmud, S.H., M.H
NIDN: 9909924950

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
STATUS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP JUAL BELI
TANPA MELIBATKAN NOTARIS

OLEH:
ANDIKA PUTRA
NIM : H.11.12.053

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 13 DESEMBER 2019
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

1. Suardi Rais, S.H., M.H	Ketua	(.....)
2. Saharuddin, S.H., M.H	Anggota	(.....)
3. Arpin, SH MH	Anggota	(.....)
4. DR. Hijrah Lahaling, S.H., M.H	Anggota	(.....)
5. H. Djamaris Machmud, SH MH	Anggota	(.....)



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

DR. RUSMULYADI, SH.,MH
NIDN : 0906037503

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :
Nama : ANDIKA PUTRA
NIM : H1112053
Konsentrasi : Hukum Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul **"STATUS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP JUAL BELI TANPA MELIBATKAN NOTARIS (Studi Kasus Di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan)"** adalah benar-benar/asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo, maupun perguruan tinggi lainnya.
 2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan Penulisan sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan, saran pembimbing, dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
 3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
 4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi.
- Demikian Surat Pernyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, November 2019

Yang membuat pernyataan



ANDIKA PUTRA

KATA PENGANTAR



Dengan Memanjatkan puji syukur atas Kehadirat ALLAH SWT, Atas segala karunia-nya nikmat iman dan islam sehingga penulis masih diberikan umur panjang, kesehatan serta kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“STATUS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP JUAL BELI TANPA MELIBATKAN NOTARIS” (Studi Kasus Di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan)**”.

Penulis juga mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak – pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Yth :

- 1) Kedua orang tuaku Husin S. Bukasa dan Hayan Abidja yang telah melahirkan, membesarkan dan memberi kasih sayang dan doa yang tiada terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 2) Bapak Muh. Ichsan Gaffar, SE. M.Si, Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
- 3) Bapak Dr. H. Abd Gaffar La Tjokke. M.Si Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo;
- 4) Bapak H. Amiruddin. S.Kom., M.Kom Selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Ichsan Gorontalo;
- 5) Bapak Reyter Biki, SE. MM Selaku Wakil Rektor II Bidang Keuangan dan Administrasi;

- 6) Bapak Risa Mediansyah, S.Sos., M.Si Selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Universitas Ichsan Gorontalo
- 7) Bapak Sudirman Akili. S.IP. M.Si Selaku Wakil Rektor IV Bidang Perencanaan dan Riset Universitas Ichsan Gorontalo.
- 8) Bapak Dr. Rusmulyadi, SH., MH Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
- 9) Bapak Saharuddin. SH., MH Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 10) Bapak Suardi Rais, SH., MH Selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 11) Bapak Jupri, SH., MH Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo.
- 12) Ibu Dr. Hijrah Lahaling. S.Hi., M.H Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo Sekaligus selaku pembimbing I Penulis
- 13) Bapak H. Djamaris Machmud, SH., MH Selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
- 14) Kepada Bapak /ibu Dosen yang telah mengajarkan dan membimbing penulis sehingga dapat sampai ketahap ini.
- 15) Seluruh Staf Fakultas Hukum Unisan Gorontalo yang banyak membantu dalam hal pengurusan administrasi dan persyaratan sehingga penulis dapat sampai ketahap ini.

16) Teman-teman seangkatan Fakultas Hukum yang banyak memberikan motivasi dan dorongan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

17) Semua Pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu namanya. Tanpa bantuan kalian skripsi ini tidak bisa terselesaikan.

Akhir kata sekali lagi penulis ucapkan terimakasih yang tak terhingga, semoga bantuan dari semua pihak menjadi nilai ibadah disisi ALLAH SWT dan penulisan ini dapat memberi manfaat untuk kita semua terutama bagi diri penulis.

Gorontalo, 20 November 2019

Penulis

ANDIKA PUTRA

Abstrak

ANDIKA PUTRA, NIM : H1112053, “**Status Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris (Studi Kasus Di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan)**”, di bimbing oleh Ibu **Hijrah Lahaling** dan Bapak **H. Djamaris Machmud**

Tujuan Penelitian ini yaitu : (1) Untuk mengetahui status kepemilikan hak atas terhadap jual beli tanpa melibatkan notaris. (2) Untuk mengetahui akibat Hukum yang timbul dari kepemilikan

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris yaitu gabungan antara penelitian normatif dan penelitian empiris.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Status hukum terhadap jual beli tanah tanpa melalui notaris pada dasarnya sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian namun jual beli dilakukan tidak melalui notaris tersebut tidak dapat didaftarkan untuk melakukan balik nama. (2) status hukum yang timbul adalah akta jual beli tersebut tidak memiliki pembuktian penuh. Dan Akibat hukum jual beli tanah tanpa melalui notaris atau akta dibawah tangan di studi kasus di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan adalah tidak adanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut direkomendasikan: (1) Diharapkan agar kedepan BPN Kabupaten Banggai Kepulauan hendaknya meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah dan prosedurnya, baik kepada masyarakat yang bertempat tinggal di daerah yang terpencil maupun kepada masyarakat yang telah mengetahui prosedur namun tidak memiliki motivasi untuk mendaftarkan tanahnya. (2) Diharapkan peranan aktif Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin yang paling mudah diakses masyarakat untuk tetap menghimbau masyarakat khususnya masyarakat untuk tidak lagi melakukan praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan dengan melibatkan pejabat yang berwenang yakni PPAT dalam hal jual beli tanahnya.

Kata kunci :Status Hukum, Jual Beli danNotaris

ABSTRACT

ANDIKA PUTRA, NIM: H1112053, "*Status of Land Ownership of Buying and Selling Without Involving Notaries (Special Study in Tonuson Village, South Totikum District, BanggaiKepulauan Regency)*", guided by, **Mrs. Hijrah Lahaling** and **Mr. Djamaris Machmud**

The purpose of this study is (1) to determine the ownership status of the rights to the sale and purchase without involving a notary public, (2) to find out the legal consequences arising from ownership

This study uses empirical research methods with data collection techniques with direct decrease in spaciousness.

This type of research uses empirical normative research, namely a combination of normatif research and empirical research.

The result of this research indicate that: (1) The legal status of the sale and purchase of land without going through a notary is basically valid if it fulfills the legality of the agreement, but the sale and purchase done not through the notary cannot be registered to carry out a transfer. (2) the second legal status that arises is the sale and purchase deed does not have full proof. and The legal consequences of buying and selling land without going through a notary or underhanded documents in the special study in Tonuson Village, South Totikum District, BanggaiKepulauan Regency, is the absence of certainty and legal protection.

Based on the results of the study it is recommended: (1) It is expected that in the future BPN Banggai Regency should increase socialization to the community related to land registration and procedures, both to people who live in remote areas or to people who know the procedures but do not have the motivation to register their land. (2) and It is hoped that the active role of the Camat and the Village Head as the leaders that are most easily accessed by the community is to continue to urge the community, especially the community, to no longer carry out the practice of buying and selling land through underhanded deeds by involving the competent authority, namely PPAT, in terms of buying and selling land.

Keywords: Legal Status, Buying and Selling and Notary

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	4
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Tinjauan Umum Status Kepemilikan Tanah	6
2.1.1. Pengertian Kepemilikan Tanah	6
2.2 Tinjauan Umum Akibat Hukum.....	11
2.3 Tinjauan Umum Tentang Tanah	12
2.3.1 Pengertian Tanah	12
2.3.2 Fungsi Tanah	16
2.3.3 Jenis Hak Milik	17
2.4. Beralih Dan Hapusnya Hak Atas Tanah	19
2.4.1 Dasar Hukum Tentang Tanah	20
2.5. Jual Beli Tanah	20
2.5.1 Pengertian Jual Beli Tanah	20
2.6. Perjanjian.....	22

2.6.1 Pengertian Perjanjian	22
2.6.2 Unsur-Unsur Perjanjian	23
2.6.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian	24
2.7. Notaris	42
2.7.1 Pengertian Notaris	25
2.8. Kerangka Pikir	27
2.9. Definisi Operasional.....	28
BAB III METODE PENELITIAN	29
3.1. Jenis Penelitian.....	29
3.2 Obyek Penelitian	29
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian	29
3.4. Populasi dan sampel.....	30
3.5. Jenis Dan Sumber Data	30
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.7. Teknik Analisa Data.....	31
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	32
4.1 Status Hukum Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Notaris.....	32
4.1.1 Status Jual Beli Tanah Sah	35
4.1.2 Akta Jual Beli Tidak Memenuhi Kekuatan Pembuktian	35
4.2 Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tidak Dihadapan Notaris	37
4.2.1 Tidak Dapat Mendaftarkan Pengalihan Hak Atas Tanahnya.....	38
4.2.2 Tidak Adanya Kepastian Hukum	42
BAB V PENUTUP	43
5.1. Kesimpulan	43
5.2 Saran.....	44
DAFTAR PUSTAKA	45
LAMPIRAN-LAMPIRA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam pandangan G.Kartasapoetra¹ manusia merupakan makhluk yang tidak akan mungkin dapat dipisahkan dengan tanah. tanah menjadi tempat maunsi untuk mencari bahan pangan dengan cara mengelola tanah. oleh karena itu begitu pentingnyya tanah untuk kehidupan semsta alam sehingga tak jarang tanah menjadi pertikaian antar masyarakat,bahkan antara negara yang satu dengan negara yang lainnya. karen tanah mengandung sumber-sumber kekayaan alam didalamnya.

Perbuatan jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli dihadapan notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual atas pembeli.Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah bidang telah terjadi antara penjual dan orang saksi. Dengan membuat suatu perjanjian jual beli, para pihak bermaksud untuk membuat perjanjian pendahuluan dalam rangka proses peralihan hak milik hak atas tanah. Dalam suatu perjanjian pada umumnya

¹ G.Kartasapoetra,1991,*Hukum Tanah*,Jakarta:PT Rineka Cipta, hlm.1

salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengandung empat syarat yaitu ;

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

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, yaitu dengan cara tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun dan/atau telah menikah dengan usianya yang belum mencapai umur 21 tahun.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas, misalnya dalam

suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka objek atas tanah dan harga harus dimasukkan kedalam perjanjian jual beli tersebut dengan jelas. Jika tidak jelas, maka perjanjian tidak sah. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu tidak menunjukkan hal tertentu, tapi hal yang tidak tentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Isi perjanjian dimaksud disini adalah bahwa tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum hal ini sebagaimana yang diatur dalam pasal 1337 KUHPerdata.²

Apabila keempat syarat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata tersebut telah terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya perkaratersebut ditegaskan dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sementara Pasal 1338 KUHPerdata ini, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan dan Dari asas ini disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya menjadi undang-undang

²Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm 328

Dapat dikemukakan bahwa akibat hukum terhadap terjadinya pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut menyebabkan para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu seperti apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, seperti yang telah disebutkan diatas dengan mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan, Perjanjian jual beli yang merupakan suatu akta otentik akan dapat memberikan suatu perlindungan serta adanya kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya .

Seperti kasus yang diangkat dalam pembahasan proposal ini kemudian dijadikan dasar atau alasan bagi pihak pembeli untuk membatalkan jual beli (sembilan) bidang tanah yang dicatat atas nama dari penjual, pembatalan jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Maka dari itu merujuk pada permasalahan yang peneliti kemukakan diatas , sehingga peneliti menganggap penting untuk dilakukan penelitian dengan mengangkat sebuah judul skripsi yaitu **Status Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris (Studi Kasus Di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan)**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana status hukum kepemilikan tanah terhadap jual beli tanpa melibatkan Notaris ?
2. Apakah akibat Hukum yang timbul dari kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual beli tanpa melibatkan notaris?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui status kepemilikan hak atas terhadap jual beli tanpa melibatkan notaris
2. Untuk mengetahui akibat Hukum yang timbul dari kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual beli tanpa melibatkan notaris

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis.

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran dalam ilmu hukum, menjadi referensi dalam mempelajari ilmu hukum

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai jual beli

3. Secara Akademis

Penelitian ini tidak lepas dari tujuan akademis pribadi penulis. Penulis selaku mahasiswa semester akhir pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo tentunya dibebankan untuk membuat proposal yang diusulan penelitian guna menyelesaikan studi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Status Kepemilikan Tanah

2.1.1 Pengertian Kepemilikan Tanah

Status kepemilikan tanah diatur dalam undang-undang pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria. Jenis status kepemilikan tanah ada beberapa tingkatan :

1. Hak Milik (*right of ownership*) –SHM (Sertifikat Hak Milik)

Hak milik adalah hak individual primer yang bersifat perdata, terkuat dan terpenuh yang bisa dimiliki turun temurun tanpa ada batas waktu berakhirnya, atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut. Diatasnya dibebani hak sekunder yang lebih rendah, seperti : HGB, HGU, HP, Hak Sewa, dan Hak Numpang Barang. SHM dapat dipindah tangan melalui mekanisme jual beli dari riwayat pembeli penjual selalu tercatat dalam lembar SHM. SHM dapat dijadikan jaminan utang sebagai sarana pembiayaan dengan dibebani hak tanggungan. SHM dapat dihapus apabila tanah tersebut jatuh ke tanah negara karena pencabutan hak, penyerahan sukarela kepada pemiliknya, tanah tersebut ditelantarkan dalam jangka waktu tertentu, atau tanah tersebut musnah karena bencana alam. Nilai tanah dengan SHM dengan SHGB dan nilainya berkembang seiring hukum permintaan dan penawaran.

2. Hak Guna Bangunan (*right of build*)- SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)

HGB merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dalam jangka waktu maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jika sudah lewat masanya, pengguna hak ini dapat mengajukan pembaharuan hak selama 30 tahun lagi. HGB yang dipindah tangankan, hanya bisa didapatkan oleh WNI dan perusahaan yang didirikan dibawah hukum indonesiadan berdomisili diindonesia. Dengan berlakunya UU No. 25 Tahun 20107 tentang penanaman modal, maka jangka waktu HGB diperpanjang, berdasarkan pasal 22 ayat 1 huruf b, yaitu hak guna bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang dimuka sekaligus selama selama 50 tahun (lima puluh) dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun. Status SHGB dapat ditingkatkan menjadi SHM sesuai ketentuan yang berlaku. SHGB juga dapat menjadi jaminan kepada pihak ketiga dan dapat digunakan dalam penyertaan modal. HGB dapat dicabut jika tanah tersebut dibutuhkan untuk pembangunan kepentingan umum.

3. Hak Guna Usaha (*right of use*) – SHGU (Sertipikat Hak Guna Bangunan)

Hak yang diberikan hanya kepada badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berdomisili diindonesia untuk mengusahakan tanah yang dikontrollangsung negara untuk waktu tertentu. Pada umumnya tanah tersebut merupakan tanah negara yang digunakan sebagai hutan tanaman industri, perkebunan, perikanan, atau pertanian. HGU hanya dapat diberikan atas tanah

seluas minimal 5 ha, dengan catatan jika tanah yang bersangkutan lebih luas dari 25 ha, maka investasi sistem penguasaan atas tanah dan konflik serta pengelolaan usaha secara akan diberlakukan. HGU bisa dipindah tangankan jangka waktu HGU maksimum 25 tahun. HGU dapat dijadikan korateral pinjaman dengan menambahkan hak tanggungan (*security title*).

4. Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan, dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang secara langsung dikontrol oleh negara atau tanah yang dimiliki individu lain yang memberi pemangku hak wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dijabarkan didalam perjanjian pemberian hak. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, atau selama tanah dipakai untuk tujuan tertentu, dengan gratis, atau untuk bayaran tertentu atau dengan imbalan pelayanan tertentu. Selain diberikan kepada WNI, hak pakai dapat diberikan kepada WNA yang tinggal di Indonesia. Selain itu, hak pakai bisa juga diberikan kepada instansi atas tanah negara, tanah hak pengelolaan serta tanah milik sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan dapat dipindah tangankan jika mendapat izin dari pihak yang berwenang.

5. Hak Satuan Rumah Susun – SHSRS (*Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun*)

SHSRS berhubungan dengan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal/ruamah susun/apartemen yang dibangun diatas tanah dengan kepemilikan bersama. Pengaturan kepemilikan bersama ini digunakan sebagai dasar kedudukan

atas benda tak bergerak yang menjadi objek kepemilikan diluar unit, seperti : taman, tempat parkir sampai area lobi.

1. Tanah girik / petok / rincik / ketitir / verponding

Tanah ini merupakan tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau disertifikasi pada badan pertanahan setempat. Girik bukan tanda bukti atas kepemilikan tanah, melainkan bukti bahwa pemilik girik adalah pembayar pajak (PBB) dan pengelola tanah milik adat atas bidang tanah tersebut serta bangunan di atasnya.

2. Hak Sekunder / Derivatif

Hak ini dibebankan atas hak tanah yang sudah ada. Hak-hak ini timbul karena perjanjian antara pemilik tanah sebagai pemegang hak primer dan calon pemegang hak sekunder.

Yang termasuk hak atas tanah ini adalah :

- a. Hak sekunder yang ditumpangkan di atas hak lain yang memiliki derajat lebih tinggi, seperti HGB, HGU, dan hak pakai di atas tanah hak milik.
- b. Hak sewa di atas tanah hak milik HGB / HGU (*right of lease building*)
- c. Hak sewa atas tanah pertanian
- d. Hak membukah tanah (*right of clear land*) dan memungut hasil hutan (*right to harvest forest product*). Hak ini hanya bisa didapat oleh WNI dan diatur oleh peraturan pemerintah. Kepemilikan hak ini tidak berarti bisa mendapatkan hak milik (*right of ownership*) atas tanah yang bersangkutan.
- e. Hak usaha bagi hasil.
- f. Hak menumpang (Hak Numpang Karang),

g. Hak Jaminan atas tanah yang terdiri dari gadai dan hak Tanggungan.

Hak Tanggungan tercantum dalam undang-undang No.4 Tahun 1996 sehubungan dengan kepastian hak atas tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah (*Security Title on Land and Land-Related Object*) dalam kasus hipotek.

Pernyataan dari pihak kreditur (bank) kepada kantor pertanahan (BPN) setempat untuk melepas Hak Tanggungan atas tanah dan atau bangunan di sertifikat milik peminjam (debitur) karena pinjaman sudah lunas dikenal dengan istilah.

3. Hak lain-lain yang sifatnya sementara, seperti :

- a. Hak guna air
- b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
- c. Hak guna ruang angkasa

Menurut pasal 19 UUPA mengamanahkan bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah indonesia, hal ini dilakukan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat serta keperluan lalu lintas sosial ekonomi masyarakat .secara legal formal pendaftaran tanah menjadi dasar bagi status /kepemilikan tanah bagi individu atau badan hukum selaku pemegang hak yang sah secara hukum. Bachtiar Effendi menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan *recht cadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyaitanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah, serta memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur, dan

sebagainya.⁶ Berkaitan dengan pelaksanaan konversi hak atas tanah, khususnya yang berasal dari hak barat sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah menjadi dasar bagi terselenggaranya konversi, karena konversi.

2.2 Tinjauan Umum Akibat Hukum

Berbicara mengenai akibat hukum tentunya kita akan diperhadapkan dengan sebuah makna sebab akibat menurut Yahya Harahap³ memberikan definisi mengenai akibat hukum bahwa “Akibat dalam bahasa Indonesia adalah efek yang di timbulkan di masa depan atau dampak yang di rasakan ketika melakukan sesuatu. Implikasi hukum adalah akibat yang timbul dari hubungan hukum misalnya perkawinan antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan itu merupakan hubungan hukum yang memberikan hak-hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, Jadi tidak tepat kalau dianggap bahwa akibat hukum hanya akibat suatu tindakan, karena perbuatan peristiwa hukum pun yang tidak termasuk tindakan hukum dapat juga diberikan akibat-akibat hukum. Akibat hukum sebagaimana yang diungkapkan oleh M. Yahya Harahap bahwa;

Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Contoh mencapai usia 21 tahun melahirkan keadaan hukum baru, dari tidak cakap bertindak menjadi cakap untuk bertindak. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya atau berakhir suatu hubungan hukum tertentu. Contoh : sejak pembeli barang telah membayar lunas. harga barang dan penjual telah menyerahkan tuntas barangnya, lenyaplah hubungan hukum jual beli antara keduanya tadi.

³M. Yahya Harahap. 2007. Hukum Perjanjian di Indonesia, Djambatan, Jakarta hlm 28

Apabila diperhatikan uraian di atas maka akibat hukum itu dapat dimengerti dengan adanya akibat hukum yang timbul dari hubungan hukum itu. Dalam hal ini terjadinya pengingkaran jual beli akan menimbulkan akibat hukum terutama pada pihak pembeli, serta objek yang dibelinya dengan kata lain hal yang dibeli adalah yang tidak memiliki kepastian hukum untuk pemilik selanjutnya.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.3.1 Pengertian Tanah

menurut effendi perangin⁴ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, menurut affendi bahwa tanah dari sisi yuridis merupakan bagian bumi yang memiliki ukuran sehingga dapat dipertanggung jawabkan mengenai kepemilikannya

Apabila kita melihat dasar dari aturan hukum yang mengatur mengenai tanah yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria mengenai ketentuan-ketentuan pokok yang diatur dalam hukum tanah, hal ini tentunya memberikan petunjuk bahwa begitu pentingnya tanah dalam pengaturannya untuk menghindari hak kepemilikan tumpang tindih dan mengatur dalam bentuk tata hukum tanah guna tercapainya administrasi tanah dengan baik.

Sedangkan pada pengertian mengenai hukum agraria Dalam pemakaian hukum agraria diambil dari beberapa kata mengenai agraria, dalam bahasa latin

⁴Effendi Perangin. 1994. Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Raja Grafindo. Hlm 17

kata agraria dimaknai dengan kata *Agger* (Latin Yunani) yang berarti perladangan tanah atau sebidang tanah, ada juga yang memaknai sebagai *Agrarius* (latin) yang artinya perladangan, persawahan, pertanian. Sedangkan dalam pemaknaan bahasa inggris *agrarian* (inggris) yang berarti tanah untuk pertanian,⁵ kalau kita mengacu pada pengertian dalam bahasa indonesia yaitu agraria berarti urusan tanah, pertanian dan perkebunan.

Dalam pengertian agraria diatas dapat dipahami bahwa agraria memang sangat populer diberbagai negara, dan hampir dasar kata semua mengenai agraria memiliki kemiripan *Agger, Agrarius, Agrarian, Dan Agraria*.

Pengertian hukum agraria tidak hanya ditapsirkan melalui terminologi secara sederhana dari tiap-tiap kata namun pengertian agraria juga di jelaskan dalam undang-undang dasar 1945 dan undang-undang pokok agraria”.

Berikut bunyi Pasal 33 ayat 3 UUD 1945

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

Melihat makna dari bunyi pasal 33 ayat (3) disini pemerintah dituntut untuk mengatur dan melaksanakan fungsi pengawasan terhadap semua unsur pemilik tanah secara menyeluruh. Serta isi pasal diatas juga memberikan gambaran bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan sumber daya alam termasuk air, tanah, udara, dan laut yang berhubungan dengan kekayaan alam lainnya milik atau berada dalam wilayah teritori NKRI berarti dikuasai, diatur, dikelola, dan

⁵Supriadi, Hukum Agraria, Edisi Cet Ke-4 Sinar Grafika, 2010, Hlm 1

didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya untuk dipergunakan bagi memakmurkan atau mensejahterakan rakyat Indonesia sebagaimana mestinya.

Sejauh ini pemerintah berusaha untuk memberikan wadah untuk mengatur semua aspek mengenai kekayaan bumi di wilayah NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA, yaitu “mendirikan lembaga-lembaga pelaksanaan pengolahan sumber daya alam dan lembaga-lembaga pengawasan pengelolaan baik sumber daya alam maupun hasil dari sumber daya alam itu sendiri.

(UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang memiliki dua pengertian yaitu:

1) Pengertian agraria secara luas diartikan pada pasal 1 ayat (2) UUPA

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

- Seluruh Bumi dalam artian tubuh bumi, dan semua yang terkandung dalam bumi baik diatas bumi maupun didalam bumi pasal 1 ayat (4) UUPA;
- Air dalam artian keseluruhan perairan yang ada dinegara, baik danau, sungai dan lautan. pasal 1 ayat (5) UUPA;
- Ruang angkasa dalam artian semua yang berada diatas bumi baik daratan maupun perairan pasal 1 ayat (6) UUPA;

1. Pengertian agraria secara sempit menurut UUPA, yaitu tertuan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu tanah;⁶

Di dalam Pasal 4 UUPA, juga tidak dirumuskan dengan jelas Pengertian tanah, namun di dalam Pasal 4 ini merumuskan bahwa;

- Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
- Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini membenarkan Wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, Sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi;
- Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa”⁷

2.3.2 Fungsi Tanah

⁶ H.Ali Achmad Chomzah 2004 (Hukum Agraria) Pertanahan Di Indonesia Jilid 1, Jakarta;Prestasi Pustaka, Hlm 3

⁷.Arba, Op.Cit Hlm 4

Didalam undang-undang pokok agraria tanah sebenarnya memiliki fungsi sebagaimana yang disebutkan pada “pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut;⁸

Pasal 6

- 1) Mengutamakan sesuatu hal-hal yang penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip hukum tanah nasional Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;
- 2) Tanah yang di haki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya Sebagai konsekuensinya dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat;
- 3) Fungsi sosial baik hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan

⁸ <http://civicsedu.blogspot.co.id/2012/06/asas-fungsi-sosial-hak-atas-tanah-hukum.html> diakses pada tanggal 23 November 2019 pukul 18.35 wib

sesuai dengan keadaan artinya keadaan tanah, sifat dan tujuan pemberian haknya Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah”.

2.3.3 Jenis Hak Milik Tanah

2.3.3.1 Hak Milik

Mengenai pengertian hak milik telah ditegaskan dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6

Pengertian hak milik juga didefinisikan oleh Bodi harsono bahwa hak milik adalah hak yang dikuasai baik secara turun temurun dan memiliki sifat terkuat dan terpenuhi sebagaimana manfaat dan kegunaanya untuk orang selama dalam penguasaannya yang memiliki batas waktu yang tak terhingga selama tidak ada yang melarang secara khusus

Hak milikpun juga dapat hapus karena adanya beberapa keadaan yang mengharuskan untuk hapus, sebagaimana yang ditegaskan dalam “pasal 27 UUPA bahwa;

- a) Tanahnya Jatuh kepada negara;
 - 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 guna kepentingan umum;
 - 2. Penyerahan dengan suka rela;
 - 3. Karena diterlantarkan;
 - 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2);
- b) Tanahnya musnah.

2.3.3.2 Hak Guna Usaha

Pengertian mengenai hak guna usaha telah disebutkan dalam pasal 28 ayat 1 UUPA bahwa :

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan

2.3.4.3 Hak Guna Bangunan

Mengenai hak guna bangunan juga ditegaskan dalam pasal 35 ayat 1 UUPA bahwa:

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

2.3.3.3 Hak Pakai

Sedangkan mengenai ketentuan tanah yang kondisinya adalah hak pakai telah diatur dalam pasal 41 ayat 1 UUPA bahwa:

suatu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan di dalam keputusan perjanjian dengan pemilik tanahnya

2.4 Beralih Dan Hapunya Hak Atas Tanah

Secara umum ststus tanah dapat beralih dan hapus apabila mendapatkan keadaan dimana tanah tersebut dapat dikategorikan kedalam keadaan “bahwa;

- Peralihan;
 - a) Akibat Terjadinya Jual Beli;
 - b) Akibat Terjadinya Hibah;
 - c) Akibat Terjadinya Pewarisan;
 - d) Akibat Terjadinya Tukar Menukar;
 - e) Dan Akibat Dari Peyertaan Modal;
- Hapunya hak;
 - a) Waktu yang ditentukan sudah berakhir;
 - b) Adanya syarat yang tidak tepenuhi mengakibatkan terjadinya pembatalan;
 - c) Sebelum waktu berakhir secara suka rela pemilik tanah tersebut melepaskanya;
 - d) Untuk kepentingan umum;

- e) Penelantaran;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Pemilik tanah pindah kewarganegaraan”

2.4.1 Dasar Hukum Tentang Tanah

Berikut beberapa aturan hukum yang mengatur mengenai tanah sebagaimana yang telah disusun :

- Pasal 33 Ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria
- Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2.5 Jual Beli Tanah

2.5.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Pengertian jual beli sebagaimana yang diungkapkan Salihendo Jhondalam hukum perdata bahwa jual beli adalah sebuah perilaku dalam menukar sebidang tanah dengan uang untuk mendapatkan keuntungan masing-masing kedua belah pihak jual beli dalam hukum tanah selalu diidentikkan bahwa kegiatan menukar atau mengalihkan sebidang tanah untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan perorangan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku⁹

⁹Salihendo Jhon, 1994, Manusi, Tanah Hak, Hukum, Sinar Grafika, Jakarta hlm 13

Sebenarnya pengertian jual beli mengenai tanah telah diatur dalam ketentuan hukum perdata sebagaimana yang ditegaskan bahwa:

Pasal 145 KUHPerdata¹⁰

“jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pejual mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.

Sedangkan apabila kita mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan dihubungkan dengan kegiatan jual beli maka akan ditentukan rumusan bahwa:¹¹

- a) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melakukan kegiatan jual beli
- b) Kedua belah pihak dianggap cakap untuk melakukan perjanjian jual beli
- c) Adanya suatu hal tertentu yang diperjual belikan
- d) Yang diperjual belikan adalah hal yang halal

2.6. Perjanjian

2.6.1. Pengertian Perjanjian

Dalam hukum perdata mengenai hukum perjanjian telah ditegaskan bahwa setiap kegiatan jual beli, tukar guling serta hibah dan wakaf semuanya diawali dengan perjanjian menurut Abdul Kadir Muhammad¹² bahwa perjanjian adalah

¹⁰KUHPerdata Pasal 145

¹¹ KUHPerdata pasal 1320

¹² Abdul Kadir Muhammad, 2009. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung hlm 34

“suatu peristiwa dimana seorang berjanjikepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untukmelaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatuhubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yangmembuatnya Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suaturangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”

Juga pengertian perjanjian telah disebutkan dalam hukum perdata sebagaimana yang ditegaskan bahwa:

Pasal 1313 KUH Perdata¹³

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dalam hukum perdata pasal 1313 telah memberikan gambaran mengenai pengertian perjanjian dan perlu digaris bawahi mengenai kata “Persetujuan Dan Mengikatkan” artinya sebuah persetujuan yang dibuat dalam bentuk ikatan antara orang perorang maupun antara orang dan suatu bentuk organisasi.

Yahya Harahap¹⁴menegaskan bahwa “Perjanjian adalah Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan atau hartabenda antara dua orang atau lebih yang memberikan kenikmatanhak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligusmewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi”

2.6.2. Unsur-Unsur Perjanjian

¹³ KUHPErdata Pasal 1313

¹⁴M. Yahya Harahap. 2007. Hukum Perjanjian di Indonesia, Djambatan, Jakarta hlm 56

Unsur perjanjian telah disebutkan ada tiga (3) dalam bukunya Abdul Kadir Muhammad bahwa unsur yang dimaksud :¹⁵

➤ **Unsur Esensialia**

“Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formal”

➤ **Unsur Naturalia**

“Adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak”

➤ **Unsur Accidentalialia**

“Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan”

¹⁵ Op.Cit Abdul Kadir Muhammad hlm 99

2.6.3. Asas Asas Dalam Perjanjian

Ada beberapa asas yang terkandung dalam hukum perjanjian hal ini dapat kita lihat bahwa asas yang pertama yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang artinya semua orang diberikan kesempatan yang sama untuk melakukan perjanjian dalam bentuk apapun dan perjanjian apapun selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku Asas ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

2. Asas konsensualisme

Bahwa setiap orang memiliki itikad baik untuk sepakat dengan apa yang diperjanjikannya sehingga terwujudnya perjanjian yang baik

3. Asas itikad baik

Artinya setiap orang yang melakukan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian harus dibarengi atau diawali dengan itikad baik karena yang menjadi tolak ukur dalam perjanjian adalah sebuah kejujuran agar tercapainya sebuah prestasi

4. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini telah menegaskan bahwa siapa saja yang membuat perjanjian dan menurutnya adalah sebuah kesepakatan yang harus dipatuhi dan dipahami dan sepakat mengikatakan diri maka

kesepakatan itu dianggap sebuah undang-undang yang harus dipatuhi

5. Asas Berlakunya Perjanjian

Asas ini telah ditemukan didalam Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atasnama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

2.7. Notaris

2.7.1. Pengertian Notaris

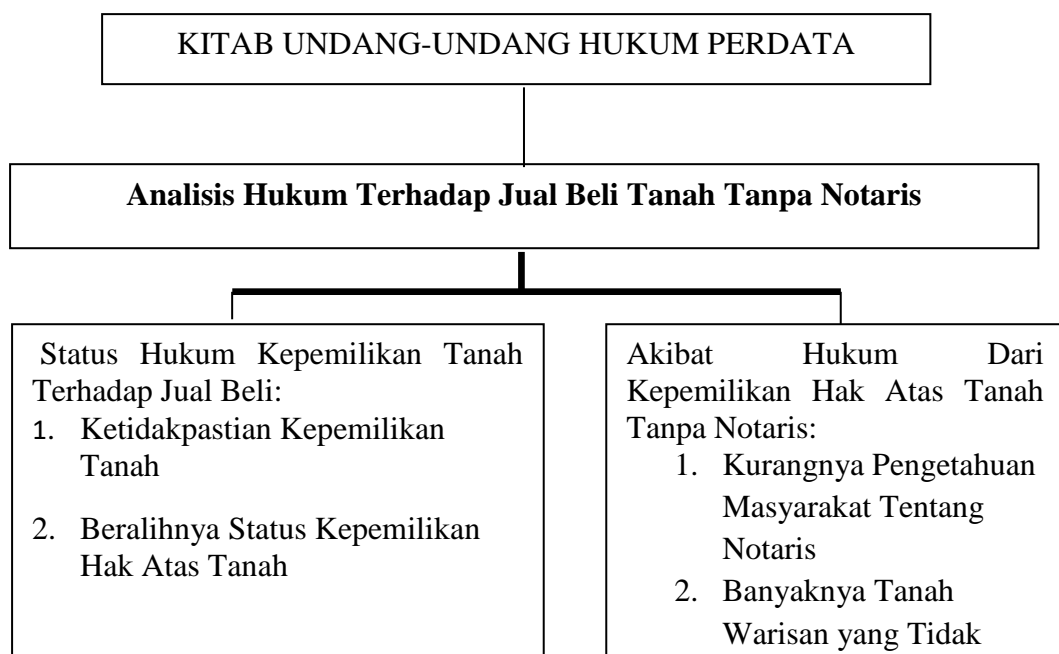
Notaris merupakan orang yang telah diberikan mandat oleh undang-undang untuk melaksanakan tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah sebagaimana disebutkan dalam UUJN Nomor 30 Tahun 2004 *jo* UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa :

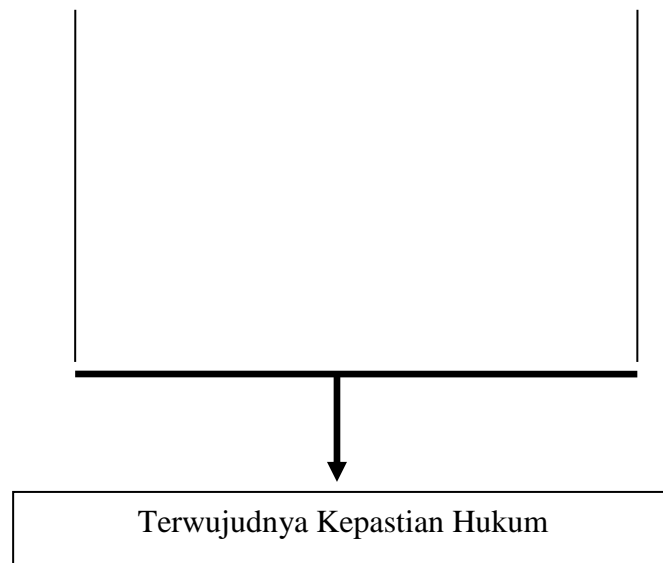
Berdasarkan fungsi dan tujuan notaris memiliki fungsi sebagaimana yang disebutkan didalam undang-undang jabatan notaris bahwa:

Notaris berwenang membuatakta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan-perundang-undangan dan/atau yang dikehendakioleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang.

- a) Notaris memiliki hak untuk membuat dan mengeluarkan akta autentik selama tidak dikecualikan oleh undang-undang
- b) Notaris hanya dapat membuat akta terhadap orang lain dan tidak untuk dirinya
- c) Notaris hanya dapat mengeluarkan akta sepanjang dimana notaris itu berkedudukan
- d) Seorang notaris dapat membuat akta dalam keadaan aktif atau dengan kata lain tidak dalam keadaan cuti

2.8. Kerangka Pikir





2.9. Defenisi Operational

1. Pembatalan adalah perilaku yang menghentikan atau mengakhiri apa yang telah diperjanjikan
2. Akta adalah surat yang dibuat dan dikeluarkan oleh notaris dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna

3. Ingkar Janji adalah perilaku yang dengan sengaja tidak mematuhi apa yang telah diperjanjikan
4. Batal Demi Hukum adalah apa yang telah diperjanjikan telah dibatalkan karena tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku
5. Tidak Terpenuhinya Prestasi adalah suatu perilaku yang mengingkari apa yang diperjanjikan
6. Terpenuhinya perjanjian adalah apa yang telah diperjanjikan telah sesuai dengan apa yang diperjanjikan didalam akta
7. Sanksi perdata adalah saksi yang diberikan kepada yang ingkar janji berupa denda atau ganti rugi
8. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta dan menyimpan data.
9. Tanah Warisan adalah harta kekayaan seseorang yang sudah meninggal, namun seluruh hartanya jatuh pada ahli warisnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan penulisan ini adalah jenis penelitian normatif empiris atau penelitian hukum doktrinal. Penelitian normatif atau juga disebut penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka.

3.2. Obyek Penelitian

Dalam penyusunan usulan penelitian ini, calon peneliti melakukan penelitian dengan mengambil obyek penelitian di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan mengenai status kepemilikan tanah terhadap jual beli tanah.

3.3. Lokasi dan waktu penelitian

Lokasi penelitian erat kaitannya dengan masalah yang akan dibahas. Oleh karena itu penulis menetapkan lokasi penelitian yakni di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan, kantor pertanahan, kantor notaris, dan kantor camat totikum selatan, tempat ini dipilih sebab lokasi ini sangat relevan dengan judul penulis.

Adapun pemilihan Kecamatan Totikum Selatan, sebab di daerah ini banyak terjadi jual beli tanah tanpa melalui notaris dan PPAT yang hanya dilakukan secara

adat. Sehingga dasar hukum jual beli tanah di daerah ini masih dipertanyakan mengenai status kepemilikan tanah tersebut.

3.4. Populasi Dan Sampel

Populasi dalam rencana usulan penelitian ini adalah Kepala Desa, Camat selaku PPAT dan Kantor Pertanahan Banggai Kepulauan dan tokoh masyarakat yang ada di Desa Tonuson, sedangkan Sampel dalam Penelitian ini adalah :

1. kepala pertanahan Kab. Banggai Kepulauan
2. kepala desa tonuson
3. Dua tokoh Masyarakat Desa tonuson.

3.5. Jenis dan Sumber Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

Data yang diperoleh dari masing-masing instansi yang akan menjadi tempat penelitian yakni kantor pertanahan Kab. Banggai Kepulauan, Kantor Notaris, PPAT yang ada di Kab. Banggai Kepulauan, kantor camat dan desa Tonuson.

2. Data Sekunder

Diperoleh melalui telaah studi dokumenter terhadap berbagai peraturan-perundang yang berkenaan dengan hukum perdata, UUPA, buku-buku teks ilmiah, jurnal, hasil penelitian, dokumen-dokumen resmi dan instansi-instansi yang terkait dengan judul penelitian.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam usulan penelitian ini diperoleh melalui:

a. Wawancara

Dilakukan terhadap para sumber (informan) secara langsung sebagai sumber informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi serta cita-cita informan yang berkaitan dengan praktek jual beli tanah di Kab> Banggai Kepulauan.

b. Pengamatan (Observasi)

dilakukan kepada responden dan informan yang terkait, untuk memperoleh data tentang sikap dan perilaku informan mengenai praktek jual beli tanah di Kab. Banggai Kepulauan.

c. Dokumentasi

Dilakukan dengan melihat langsung obyek tanah jual beli dan kemudian dilakukan dokumentasi.

3.7. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik secara primer maupun secara sekunder yang diperoleh dari pengamatan dan wawancara dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif. Data yang sudah diolah kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya sesuai dengan penelitian.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Status Hukum Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris

4.1.1 Status Jual-Beli Tanah Sah.

Status Jual beli terhadap suatu objek tanah tidak terlepas dari perjanjian jual-beli, Perjanjian Jual-beli sendiri yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya, Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan .

Berdasarkan ketentuan pasal 1513 KUHPdata menyatakan bahwa kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Merujuk pada bunyi pasal diatas menunjukkan bahwa kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli, Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan

barang, Jadi dapat disimpulkan bahwa jual belitak akan ada artinya tanpa pembayaran harga, Oleh karenanya sangat beralasankalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan hukum sementara Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagaiimbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian itu tuntas setelahdilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan resikoyangtermasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belahpihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenaibenda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijualtersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupiuntuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama .

Hasil wawancara penulis dengan salah satu tokoh masyarakat bapak Suldin Gania pada tanggal 3 Februari 2019, mengemukakan pendapatnya bahwa ;

“Tanah yang berada di wilayah Desa Tonuson memang banyak yang belum mendaftarkan tanah di kantor Pertanahan Setempat, Oleh Karena itu di hari berikutnya, seseorang yang mempunyai tanah waris harus segera didaftarkan”.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa :

“jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan”.

Sementara dalam KUHPerdatal Pasal 1320, sahnyasuatu perjanjian harus memenuhi empat syaratyaitu ;

- 1) Adanya mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

Jadi menurut hemat penulis bahwa dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulanyaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya ia sudah dilahirkan sebagaisuatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detiktercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentiali*) yaitubarang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak

Sifat konsensuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi ;

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

Menurut penulis, untuk melakukan sebuah jual beli harus sesuai dengan aturan huku yang berlaku.Jual beli tanah yang terjadi di Desa Tonuson Kabupaten

Banggai Kepulauan adalah salah satu contoh bahwa dalam melakukan jual beli harus adanya tanah yang menjadi obyek dalam jual beli tersebut. Kekurangan jual beli tanah tersebut hanya kepada kepemilikan tanah atau obyek tersebut yang belum disertifikatkan.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya *Obligatoir* saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual dan Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selamapenyerahannya belum dilakukan.

4.1.2 Akta Jual Beli Tidak Memenuhi Kekuatan Pembuktian

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 11 Januari 2019 dengan bapak Abdul Malik Selaku pegawai pada badan pertanahan Kabupaten Kepulauan Banggai, mengatakan ;

“proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena menurut beliau, belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti”.

Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel dan Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir yaitu kekuatan

pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya

Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli maka jelas didalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian lahir suatu akta cukup terpenuhi

Kekuatan pembuktian formil menyangkut pertanyaan benarkah bahwa ada pernyataan, kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya akta itu adalah pernyataan dari mereka yang menandatangani akta tersebut dan Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta pembuktian lahir dari akta perjanjian pengikatan jual beli cukup terbukti

Dalam hal benarkah bahwa ada pernyataan, jelas terbukti dalam persidangan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat batasan, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak (penjual dan pembeli), seperti adanya kewajiban pembayaran uang muka oleh pembeli, dan adanya denda apabila penjual membatalkan perjanjian tanpa adanya kesepakatan dari pembeli, sementara dalam pembuktian materiel, maka menyangkut pertanyaan Benarkah isi pernyataan di dalam akta itu, kekuatan pembuktian materiel disini ditekankan atas kebenaran dari pada pernyataan yang terkandung dalam akta. Sehingga kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi, memberikan kepastian tentang peristiwa

bahwa para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tercantum dalam akta, tentang benarkah isi pernyataan di dalam akta, menyangkut obyek dari perjanjian yaitu, tanah dan bangunan.

4.2 Akibat Hukum Jual-Beli Tanah Tidak Dihadapan Notaris

Syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat materil dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang bersengketa.

Syarat formil dalam hal jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual-beli, formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual-beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut sementara dalam hal jual beli tanah, pejabat yang berwenang membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan memenuhi syarat materil dan formil akan memberikan konsekuensi yuridis berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah merupakan hasil akhir dari proses jual beli atas tanah yang dilakukan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana akta jual beli dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT lalu dibali namakan di BPN sehingga kemudian

menghasilkan sertifikat hak atas tanah bagi pembeli sebagai pemegang hak yang baru.

Adapun jual-beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan Kwitansi atau akta dibawah tangan tentunya membawa resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Hal tersebut disebabkan karena akta di bawah tangan tidak memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum. Meskipun bagi kedua pihak telah terjadi jual-beli namun secara hukum akta dibawah tangan tersebut tidak membuktikan subjek dan objek hak atas tanah tersebut.

4.2.1 Tidak Dapat Mendaftarkan Pengalihan Hak atas Tanahnya

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang dalam salah satu pasal dalam Undang-Undang 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) menyatakan : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah tersebut

Fakta dari masih terdapatnya masyarakat di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan pada akhirnya tidak akan melahirkan suatu alas hak. Sehingga jual beli tersebut merugikan pihak yang telah membeli tanah karena tidak

adanya kepastian hukum. Dengan tidak adanya kepastian hukum maka tidak ada pula perlindungan hukum.

Merujuk pada hasil wawancara pada tanggal 28 Mei 2019 dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan dan PPAT tentang jual-beli hak atas tanah yang terjadi di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan, beliau menjelaskan bahwa;

“pihak pembeli tanah yang hanya berdasarkan kuitansi pembayaran harga tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan pendaftaran balik namanya, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan harus dibuatkan akta PPAT terlebih dahulu. Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk datang bersama-sama menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya mau menanggung beban pajak pembelinya agar balik nama sertifikatnya dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan”

Merujuk pada wawancara penulis diatas maka menurut hemat penulis praktek penggunaan kwitansi dalam melakukan jual beli tanpa dihadiri oleh pejabat yang berwenang memiliki konsekuensi hukum yaitu pembeli tidak dapat mengalihkan hak atas objek jual beli tersebut.

4.2.2 Tidak Adanya Kepastian Hukum

Keberadaan sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan

Berdasarkan **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah PP No. 24/1997**, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Jual beli Tanah tsnps melibatkan notaris Akta atau biasa dikenal dengan istilah dibawah tangan tetap dianggap sah sepanjang para pihak cakap dan ada objek yang diperjualbelikan dalam hal ini adalah tanah yang tidak sedang bersengketa, karna dalam hal jual beli tanah berlaku *asas pacta sunt servanda* yakni setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian

Walaupun Jual beli Tanah hanya dengan menggunakan Kwitansi dianggap sah namun jual beli tanahyang dilakukan dengan akta di bawah tangan tentu memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi karena Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum

Dalam ranah Hukum Acara Perdata yang menganut *Positief Wettelijk Beweijstheorie*, dan pasal 1865 mengenai alat bukti, bahwa alat bukti memiliki

pembuktian yang paling kuat adalah bukti tulisan atau bukti tertulis, dan bukti tertulis yang paling kuat adalah bukti **otentik**. sedangkan syarat suatu akta autentik berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan yaitu ; *pertama*, dibuat oleh pejabat yang berwenang, *kedua*, format atau akta tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-undang. *Ketiga*, akta itu dibuat ditempat pejabat public yang berwenang itu, atau ditempat kedudukan hukum pejabat publik tersebut. maka apabila ketiga syarat tersebut tidak terpenuhi, kekuatan pembuktian tersebut tidaklah autentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Muhlis Amin Salah satu Pegawai BPN Kab. Banggai Kepulauan mengatakan ;

“Pada Kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selemba kwitansi maupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Adat/ Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual belitanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku”.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui bahwa jual beli yang dilakukan dengan akta di bawah tangan sangat berpotensi merugikan pihak pembeli

karena tidak memberi jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Maka dari itu masyarakat dalam melakukan jual beli tanah hendaknya dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai bentuk kesadaran hukum. Kesadaran hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah kesadaran hukum positif yang di harapkan melahirkan suatu ketaatan hukum. Sehingga pada akhirnya masyarakat akan merasakan segala manfaat dari sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Status hukum terhadap jual beli tanah tanpa melalui notaris pada dasarnya sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian, namun jual beli dilakukan tidak melalui notaris tersebut tidak dapat didaftarkan untuk melakukan balik nama. kedua status hukum yang timbul adalah akta jual beli tersebut tidak memiliki pembuktian penuh.
2. Akibat hukum jual beli tanah tanpa melalui notaris atau akta dibawah tangan di studi kasus di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauannya itu kepastian dan perlindungan hokum ketika terjadi objek sengketa terhadap hak atas kepemilikan tanah tersebut.

5.2 Saran

1. Diharapkan agar kedepan BPN Kab.Kepulauan Banggai lebih meningkatkan sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat tentang pentingnya melakukan jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang agar kedepan tidak ada lagi masyarakat yang terlibat dalam sengketa tentang kepemilikan hak atas tanah begitu juga dengan balik nama pada kantor pertanahan. Karena kalau jual beli tidak dihadapan notaris atau PPAT maka pembeli tidak dapat melakukan balik nama terhadap hak atas tanah yang jadi objek jualbeli.

2. Diharapkan agar kedepan pemerintah setempat misalnya kepala desa ketika ada masyarakat yang ingin melakukan jual beli tanah dari hak untuk melakukannya dihadapan notaris atau PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhamad. 2009. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta
- Fitri Susanti. 2008. *Praktek Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris*. Universitas Diponegoro. Semarang
- G Kartasapoetra. 1991. *Hukum Tanah*. PT Rineka Cipta. Jakarta
- H. Ali Achmad Chomzah. 2004. *(Hukum Agraria) Pertanahan Di Indonesia*. Jilid I. Prestasi Pustaka. Jakarta
- Muhamad Billah Wahyudi. 2012. *Perjanjian Jual Beli Secara Online Melalui Rekening Bersama Pada Forum Jual Beli Kaskus*. Universitas Hasanuddin. Makassar
- Muhaimin. 2014. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah*. Universitas Negeri Sunan Kali Jaga. Yogyakarta
- M. Yahya Harahap. 2007. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Djambatan. Jakarta
- Rinto Manulang. 2011. *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Buku Pintar. Yogyakarta
- Salihendo Jhon. 1994. *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Edisi Cet Ke-4. Sinar Grafika. Jakarta
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media. Group. Jakarta



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO

Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo
Telp. (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;
E-mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 173/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/IX/2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

KEPALA DESA TONUSON

di,-

BANGGAI KEPULAUAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST., SE

NIDN : 0929117202

Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Andika Putra

NIM : H1112053

Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Lokasi Penelitian : DESA TONUSON KECAMATAN TOTIKUM SELATAN
KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN

Judul Penelitian : STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERHADAP
JUAL BELI TANAH TANPA MELIBATKAN NOTARIS

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 07 September 2017
Ketua

Dr. Rahmisyari, ST., SE
NIDN 0929117202



**PEMERINTAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN
KECAMATAN TOTIKUM SELATAN
DESA TONUSON**

KEPUTUSAN KEPALA DESA TONUSON

Nomor 10 Tahun 2017

**T E N T A N G
PEMBERIAN SURAT IZIN PENELITIAN
KEPALA DESA TONUSON
KECAMATAN TOTIKUM SELATAN**

- Menimbang :**
- a. Bahwa sehubungan dengan Surat Ketua Lembaga Penelitian (Lemlit) Universitas Ichsan Gorontalo Nomor 173/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/IX/2017 Tanggal 07 September 2017 dipandang perlu untuk diberikan Izin Penelitian kepada Mahasiswa Yang bersangkutan;
 - b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a diatas, dipandang perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan;
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali dan Kabupaten Banggai Kepulauan. Undang Nomor 11 Tahun 2000;
 2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara RI tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-undang (Lembaran Negara RI Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5657);
 3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5539);
 5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 111 Tahun 2014 Tentang Pedoman Teknis Peraturan Di desa;
 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 114 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pembangunan Desa;
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 6 tahun 2007 tentang Pembentukan Kecamatan Totikum Selatan;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan :** **KEPUTUSAN CAMAT TOTIKUM SELATAN TENTANG PEMBERIAN SURAT IZIN PENELITIAN.**
- KESATU :** Memberikan Surat Izin Penelitian kepada :
- a. Nama : **ANDIKA PUTRA**
 - b. NIM : **H1112053**
 - c. Fakultas : **Hukum**
 - d. Program Studi : **Ilmu Hukum**
 - e. Perguruan Tinggi : **Universitas Ichsan Gorontalo**
 - f. Judul : **Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Melibatkan Notaris**
 - g. Lokasi Penelitian : **Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan**
- KEDUA :** Dengan Ketentuan Sebagai Berikut :
1. Sebelum melakukan kegiatan penelitian harus melaporkan kedatangannya pada pihak yang berwenang di lokasi yang dituju.
 2. Tidak dibenarkan melakukan penelitian yang tidak sesuai / tidak ada kaitannya dengan Judul Penelitian yang dimaksud.
 3. Harus mentaati peraturan yang berlaku serta mengindahkan segala tata karma kehidupan masyarakat setempat.
- KETIGA :** Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan perlunya.

Ditetapkan di Tonuson
Pada tanggal 15 September 2017
P. KEPALA DESA TONUSON,

EFFENDI GN. LATT, S.Sos

Tembusan :

1. Bupati Banggai Kepulauan di Selekan.
2. Ketua Lemlit Universitas Ichsan Gorontalo di Gorontalo.



**PEMERINTAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN
KECAMATAN TOTIKUM SELATAN
DESA TONUSON**

SURAT KETERANGAN MENELITI

Nomor : 02 /Ds.TNS/XI/2017

Kepala Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan dengan ini memberikan Surat Keterangan Meneliti kepada :

Nama : **ANDIKA PUTRA**
NIM : **H1112053**
Tempat Tanggal Lahir : **Tonuson, 4 Juli 1994**
Agama : **Islam**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**

Bahwa yang bersangkutan benar – benar telah melaksanakan penelitian di Desa Tonuson Kecamatan Totikum Selatan Kabupaten Banggai Kepulauan mulai tanggal 08 September 2017 sampai dengan 09 November 2017 untuk pembuatan skripsi dengan judul **“STATUS KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA MELIBATKAN NOTARIS”**.

Demikian surat keterangan meneliti ini, diberikan kepada yang bersangkutan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Tonuson, 10 November 2017



Pj. KEPALA DESA

EFFENDI GN. LATTA, S. Sos



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 285/UNISAN-G/S-BP/XII/2019

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasisw : ANDIKA PUTRA
NIM : H1112053
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Status Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 24%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 17 December 2019

Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- | | |
|---------|---------------------------------|
| 1. Nama | : Dr. Hijrah Lahaling, SHI., MH |
| Sebagai | : Pembimbing I |
| 2. Nama | : H. Djamaris Machmud, SH., MH |
| Sebagai | : Pembimbing II |

Dengan ini Menyatakan bahwa :

- | | |
|----------------|--|
| Nama Mahasiswa | : ANDIKA PUTRA |
| NIM | : H1112053 |
| Program Studi | : Ilmu Hukum (S1) |
| Fakultas | : Fakultas Hukum |
| Judul Skripsi | : Status Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris |

Setelah kami melakukan pengecekan kembali antara softcopy skripsi dari hasil pemeriksaan aplikasi Turnitin dengan hasil Similarity sebesar 24% oleh Tim Verifikasi Plagiasi di Pustikom dengan Skripsi Aslinya, isinya SAMA dan format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk mendapatkan Surat Rekomendasi Bebas Plagiasi.

Pembimbing I

Dr. Hijrah Lahaling, SHI., MH
NIDN. 0908088203

Gorontalo, December 2019

Pembimbing II

H. Djamaris Machmud, SH., MH
NIDN. 0911044702

Mengetahui
Ketua Program Studi,

Dr. Hijrah Lahaling, SHI., MH
NIDN. 0908088203

Catatan Perbaikan :

- ☐ Penggunaan tanda petik dua tidak wajar
- ☐ Penulisan Rumus masih berbentuk gambar
- ☐ Beberapa Paragraf berbentuk gambar
- ☐ Beberapa kata tidak lengkap hurufnya / beberapa kata digabung tanpa spasi

Status Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris

ORIGINALITY REPORT

24%

SIMILARITY INDEX

24%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

21%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	www.arsitag.com Internet Source	5%
2	eprints.undip.ac.id Internet Source	4%
3	repository.unhas.ac.id Internet Source	4%
4	anzdoc.com Internet Source	3%
5	media.neliti.com Internet Source	1%
6	Submitted to Udayana University Student Paper	1%
7	www.hukumonline.com Internet Source	1%
8	Submitted to Universitas Putera Batam Student Paper	1%
9	vdocuments.site	

	Internet Source	1%
10	Submitted to Binus University International Student Paper	1%
11	Submitted to Universitas Jember Student Paper	1%
12	pt.scribd.com Internet Source	<1%
13	repository.uir.ac.id Internet Source	<1%
14	www.scribd.com Internet Source	<1%
15	Submitted to iGroup Student Paper	<1%

Exclude quotes ☐ On
Exclude bibliography ☐ On

Exclude matches ☐ < 25 words



Pustikom
Universitas Ichsan Gorontalo

BUKTI PENERIMAAN SOFTCOPY SKRIPSI
PENGECEKAN SIMILARITY TURNITIN

Nama Mahasiswa : ANDIKA PUTRA
NIM : H1112053
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Status Kepemilikan Tanah Terhadap Jual Beli Tanpa Melibatkan Notaris

Nama File (Pdf) :
No. HP/WA : 085395487430
e-Mail :


Tgl. Terima :

20	20	20	20	20	20

Hasil Pengecekan :

98%	29%				
-----	-----	--	--	--	--

Diterima/Diperiksa Oleh,


Efendy Lasulika, M.Kom
082211899941

RIWAYAT HIDUP



Nama : Andika Putra
NIM : H1112053
Fakultas : Hukum
Jurusan : Ilmu Hukum
Tempat Tanggal Lahir : Tonuson, 04 Juli 1994
Nama Orang Tua
- Ayah : Husin S. Bukasa
- Ibu : Hayan Abidja
Saudara
- Adik : Ananda Dewi
Istri : Ayu Furwasi
Riwayat Pendidikan :

NO	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2000 – 2006	SDN Tonuson	Tonuson	Berijazah
2	2006 – 2009	SLTP Negeri 1	Totikum Selatan	Berijazah
3	2009 – 2012	SMAN 1 Banggai	Banggai Laut	Berijazah
4	2012 – 2019	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah