




Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Bayar Secara Cicilan

Sri Rumada Sihite

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : madahite@gmail.com

Corresponding Author*



Abstract

Introduction: Agreement on the transfer of land rights number 04/L/GGPG/IX/2013 dated September 11, 2013 which became the issue raised by the author. The agreement made in the letter of agreement is a default between the parties who are considered to have owned the land, but it is interesting to see the legal position of the object of land rights on the agreement to release land rights which is paid in installments (study of the supreme court decision 2875/k/pdt/2016).

Purposes of the Research: to answer how the legal position of the object of the right to the agreement to release the right to be paid in installments (study of the supreme court decision 2875k/pdt/2016).

Methods of the Research: The type of research used is normative juridical research. The nature of this research is descriptive. The data source used is secondary data. The nature of this research is descriptive analytical research and drawing conclusions using deductive methods.

Results of the Research: The position of the land object is on the seller's side because the conditions for the transfer of the object of land rights to the buyer are not valid in accordance with the provisions of the agrarian law, namely the legal requirements for registering the transfer of land rights.

Keywords: Relinquishment of Land Rights; Installment Payments; Civil Code

Abstrak

Latar Belakang: Perjanjian peralihan hak atas tanah nomor 04/L/GGPG/IX/2013 tanggal 11 September 2013 yang menjadi isu yang diangkat oleh saya penulis. Kesepakatan yang dibuat dalam surat perjanjian tersebut yangmana wanprestasi diantara pihak yang dianggap telah memiliki tanah, namun hal ini menarik melihat kedudukan hukum objek hak atas tanah atas perjanjian pelepasan hak atas tanah yang dibayar secara cicilan (studi putusan mahkamah agung 2875/k/pdt/2016).

Tujuan Penelitian: Untuk menjawab bagaimana kedudukan hukum objek hak atas perjanjian pelepasan hak atas yang dibayar secara cicilan (studi putusan mahkamah agung 2875k/pdt/2016).

Metode Penelitian: Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normative. Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis dan penarikan kesimpulan yang menggunakan metode deduktif.

Hasil Penelitian: Kedudukan objek tanah bagi berada dipihak penjual dikarenakan belum sahnya syarat peralihan objek hak atas tanah kepada pembeli sesuai ketentuan undang-undang hukum agraria yaitu syarat sahnya pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Surat Pelepasan Hak Atas Tanah; Pembayaran Cicilan; KUHPerdato.

Dikirim: 2022-09-02

Direvisi: 2022-11-12

Dipublikasi: 2022-11-13

1. PENDAHULUAN

Tanah dijadikan kebutuhan dasar manusia. Hak warga negara atas tanah yangmana merupakan hak penguasaan tanah yang teringgi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara.¹ Pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan tanah yang diperlukan

¹ A P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

untuk pembangunan. Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 Nomor 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah juga mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan dan pemukiman.² Tanah dijadikan objek hak atas tanah. Objek hak atas tanah artinya hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak yang berisi serangkaian wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. Dengan demikian maka hak-hak atas tanah dengan undang-undang ini di tunjuk sebagai objek atas tanah adalah hak milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara.

Objek hak atas tanah yang telah dipaparkan sebelumnya dapat dijadikan objek untuk perjanjian antara pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Hak-Hak tersebut diberikan negara kepada orang perorangan atau badan hukum untuk menguasai dari negara tersebut memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan tata ruang angkasa tersebut. Hak-hak atas tersebut untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Hak yang diberikan oleh negara kepada perorangan atau badan hukum pemberiannya dapat diperoleh atas perbuatan atau peristiwa hukum mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Dalam peraturan daerah nomor 18 tahun 2010 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan,³ dalam ketentuan Peraturan daerah nomor 18 tahun 2010 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau jual beli, hadiah yang dimaksud kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak.

Ketentuan perolehan hak atas tanah secara perdata yang mana dapat dipunyai tanah dengan tanahnya dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata yang mana dilapangan atau adalah hak berupa data yuridis berarti telah dilandasi dengan suatu hak keperdataan, tanah tersebut berada dalam penguasaan atau telah menjadi miliknya. Penguasaan atas tanah secara yuridis yang terkandung kewenangan yang mana diberikan hukum untuk

² Prodjodikoro Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda* (Jakarta: Pembimbing Masa, 1986).

³ *Ibid*

dikuasai tanahnya.⁴ Oleh karena itu penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan. Tanah yang dikuasai fisiknya yang mana hak atas tanah yang diberikan serta menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut.

Salah satu hubungan hukum dalam memperoleh hak atas tanah dapat digunakan oleh perorangan dengan perjanjian tertulis dan didaftarkan di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan tertulis dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang diperbuat hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada lain.

Peneliti dalam menganalisa putusan mahkamah agung 2875/k/pdt/2016 melihat perjanjian yang diperjanjika dbawah tangan sebagaimana yang diketahui perjanjian secara cicilan yang mana berarti tidak dilakukan dihadapan pejabat berwenang untuk membuat akta peralihan disebutkan juga seperti akta dibawah tangan. Sengketa yang digugat dalam perkara putusan mahkamah agung 2875/k/pdt/2016 adalah gugatan perdata dari pengugat sebagai pembeli yang diduga merasa dirugikan atas perjanjian yang dibuat dengan tergugat (penjual) pada tanggal 11 september 2013. Menurut pengugat, tergugat (penjual) tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian sebelumnya. Dalam kesepakatan awal ditentukan, pembeli telah menyepakati dengan penjual harga tanah sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupaiah) yang tertuang dalam Surat Perjanjian untuk Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 04/L/GGPG/IX/2013. Pengugat telah membayar uang muka sebanyak 3 (tiga) kali, pertama sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Februari 2013 kepada Tergugat I dan Tergugat III masing- masing Rp. 100.000.000,- dan Rp. 20.000.000,-, kedua pembayaran melalui tergugat III sebesar Rp. 20.000.000,- tanggal 26 September 2013 yang ditransfer ke rekening istri Tergugat III, ketiga pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- tanggal 23 Desember ke Tergugat I, yang merupakan bagian kesepakatan dari pelepasan tanah seluas lebih kurang dari 14.080 M².

Namun dikarenakan tergugat tidak suka dengan kelakuan pengugat menyuruh orang mengkapling tanah tersebut sebanyak 132 kapling dan telah terjual 30 kapling yang mengakibatkan pengerusakan pohon kelapa sawit milik tergugat yang terletak diatas tanah yang menjadi objek surat perjanjian. Namun dikarenakan tergugat telah melaporkan tindakan pengugat kepada pihak kepolisian maka pembeli mengembalikan tanah kaplingan tersebut kepada pengugat dan terjadi kehebohan dengan pengaduan tergugat dan membatalkan secara sepihak oleh tergugat surat perjanjian maka muncullah permasalahan antara pengugat dan tergugat. perjanjian maka muncullah permasalahan antara pengugat dan tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penelitian ini penting untuk diteliti karena alasan-alasan adalah masalah hukum mengenai kedudukan hukum pihak yang menguasai objek hak atas tanah terkait perjanjian pelepasan hak atas yang dibayar secara cicilan

⁴ Kartini Muljadi and Gunawan Wijaya, *Perikatan Pada Umumnya* (Jakarta: Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004).

Permasalahan ini menjadi menarik untuk diteliti dan dikaji dalam perspektif hukum perjanjian dalam judul tesis

“Kedudukan Penguasaan Hak Atas Tanah Atas Peralihan Hak Dibawah Tangan Yang Dibayarkan Secara Cicilan”. Masalah yang akan dibahas oleh peneliti adalah melihat kedudukan penguasaan hak atas tanah dengan perjanjian peralihan hak dibawah tangan yang bayarkan secara cicilan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat adalah preskriptif deskriptif. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses peralihan pendaftaran tanah yang didasarkan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 dimana dikatakan peralihan hak atas tanah 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 di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Putusan mahkamah agung 2875/k.pdt.2016 adalah perkara tentang proses peralihan hak yang mana surat kepemilikan bukan tanah yang bersertifikat dan prosesnya dilakukan dibawah tangan.

Perjanjian perikatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dalam perkara putusan mahkamah agung 2875/k/pdt/2016 adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan dapat berupa akta. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang di tandatangani yang dimuay dalam keterangan tentang kejadian- kejadian atau ha;-hal tertentu. Akta itu dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang.⁵ Contoh dari perjanjian dibawah tangan adalah utang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, kwitansi dan sebagainya. Dalam perkara putusan yang diteliti oleh peneliti bahwa para pihak belum melakukan pelunasan dan belum melakukan pelunasan dalam prosedur yang dikatakan dalam ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997. Peneliti membaca duduk perkara yang menjadi bahan pertimbangan mahkamah agung dalam memutuskan putusan mahkamah agung 2875/k.pdt.2016 yaitu perjanjian mereka dilegalisir oleh notaris buat berhadapan di depan notaris atau pejabat umum yang berwenang dalam hal itu.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan memiliki kekuatan hukum akta dibawah tangan dalam pembuktian dipengadilan tidak memiliki kekuatan bukti sempurna sama halnya dengan kekuatan bukti sempurna sama halnya dengan kekuatan pembuktian akta otentik, menyatakan sahnya dan berkekuatan hukum surat perjanjian untuk melakukan pelepasan hak atas tanah nomor 04/L/GG/PG/IX/2013 tanggal 11 september 2013, Akta dibawah tangan berisi juga catatan dan suatu perbuatan hukum, akan tetapi bedanya dengan akta otentik, bahwa akta dibawah tangan tidak dibuat dihadapan pegawai umum, melainkan oleh para pihak sendiri. Akta dibawah tangan berisi juga

⁵ Afrizon Alwi and Dkk, *Penyelesaian Sengketa Tanah Di Sumatera Utara* (Medan: Cahaya Ilmu, 2006), h. 78.

catatan dan suatu perbuatan hukum, akan tetapi bedanya dengan akta otentik, bahwa akta dibawah tangan tidak dibuat dihadapan pegawai umum, melainkan oleh para pihak sendiri.⁶

Akta dibawah tangan ini akan mempunyai nilai pembuktian saja, jika akta tersebut memenuhi syarat formil dan material, dalam perkara putusan mahkamah agung nomor 2875/k/2016 dikarenakan memenuhi syarat dapat menjadi bukti sebagai alat bukti dikarenakan telah sahnya memenuhi syarat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Alat bukti tulisan atau bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam pembuktian perkara perdata di pengadilan.

Putusan mahkamah agung adalah gugatan yang dimulai dengan didasari dengan gugatan pengadilan negeri binjai nomor 28/Pdt.G/2014/Pn.Binjai dimana para pihak melakukan perjanjian pelepasan peralihan hak dengan jual beli dimana ada pihak yang memberikan sejumlah uang bernilai Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) dengan sebidang tanah seluas 14.080 M2 (empat belas ribu delapan puluh meter persegi). Hal ini serupa dengan ketentuan atau disebut dengan pengertian jual beli yang tertulis dalam pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata. Dalam perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.⁷ Pembayaran yang telah disepakati dengan cara cicilan. Penyerahan hak atas tanah yang dimaksud diatas tidak serta merta terjadi ketika transaksi jual beli antara penjual dan pembeli. Jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini menjadi bahan pertimbangan hakim dalam mempertimbangkan hak pembeli dalam perkara putusan ini.

Ketentuan lain yang perlu dipertimbangkan dalam perjanjian jual beli dibawah tangan dipihak pembeli atau penjual adalah Pasal 1457 kitab undang-undang perdata yang menyatakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Namun dalam hal ini pembeli dianggap oleh penjual wanprestasi. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selembaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. R.Wirjono prodjodikoro berpendapat bahwa antara dua pihak dalammana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak yang lain berhak untuk membuat kontrak dapat dikatakan membuat perjanjian.

Pembeli tanah yang merasa dirugikan atas laporan penjual tanah wajib dapat membuktikan secara umum pasal 163 HIR ((sama bunyinya dengan pasal 285 R.bg.Pasal 1865-BW yang menyatakan barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu. Dari ketentuan yang telah dijelaskan sebelumnya dapat disimpulkan dapat dibebani pembuktian adalah baik pngugat maupun tergugat serta dapat dibuktikan.

Perkara dalam putusan ini menyebutkan bahwa pembeli dianggap wanprestasi, pembeli yang diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1513 yang

⁶ Muhammad Yamin and Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), h. 49.

⁷ *Ibid*

menyatakan kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan. Sehingga pembeli dapat dikategorikan pihak yang telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Dikarenakan pembeli melakukan pengalihan hak kepada pihak lain tanpa persetujuan dari penjual.

Menurut Notaris Maria SH.,M..Kn mengatakan pada umumnya sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak. Jual beli menjadi batal dengan sendirinya/dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual adakalanya menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atau batalnya jual beli tersebut, ada kalanya 50% menjadi milik penjual dan 50% lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

Namun ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian tanah tersebut akan pecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan akta jual beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan adalah merupakan tanah yang memang tidak bias dibayar oleh pembeli kepada penjual (wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual beli.

Ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas baik point a dan b baru sebatas akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Berkaitan dengan hal ini hukum Indonesia mengenal adanya 2 macam asas hukum, yaitu:

- 1) Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
- 2) Asas nemo plus iuris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Berdasarkan asas itikad baik pembeli dalam gugatan nomor 28/Pdt.G/2014/Pn.Binjai tidak memiliki itikad baik untuk pelunasan sebagaimana yang telah disepakati yaitu tidak melakukan perbuatan wanprestasi dalam membayar harga penjualan kepada tergugat I dan tergugat II karena berdasarkan pasal 1 perjanjian telah mewajibkan kepada pengugat untuk membayar kepada pengugat untuk membayar kepada tergugat I dan tergugat II sejumlah Rp 250.000,000 pada tanggal 5 Februari 2014.

Asas nemo plus iuris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Berdasarkan asas ini tersebut peneliti menganalisa dalam putusan dipengadilan negeri binjai nomor 28/pdt/G.2014/Pn.Binjai tidak didapati ketentuan untuk pengurusan administrasi peralihan hak atas tanah. Jadi hal ini tidak dapat diartikan oleh pembeli mengalihkan hak melebihi apa yang telah dibuat dalam perjanjian untuk melakukan pelepasan hak atas tanah pada tanggal 11 September 2013.

Putusan mahkamah agung nomor 2875k/pdt/2016 dengan perkara gugatan jual beli hak tanah atau peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan. Menyatakan

permohonan kasasi ditolak dan pemohon kasasi nurmansyah serta menghukum pemohon kasasi/ pengugat pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500,000,00 (lima ratus rupiah). Hal ini membuat pembeli tidak perlindungan hukum atas pembelian tanah yang dilakukan dibawah tangan.

Perjanjian pelepasan hak atas tanah yang mana baik pembeli dan penjual melakukannya dibawah tangan, walaupun peralihan hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan hukum adat, yangmana dinyatakan dalam masyarakat hukum adat yaitu "TERANG" dilakukan dihadapan pejabat desa dan dicatat dalam buku desa/kelurahan tanah merah dan diketahui oleh camat binjai selatan.

Bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang menjadi objek gugatan namun telah adanya bukti kepemilikan dari desa dan oleh dihadapan pejabat desa dan dicatat dalam buku desa/kelurahan tanah merah, dan diketahui oleh camat binjai selatan diakui oleh pengadilan.

Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas yaitu pembeli pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di kantor pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual. Jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat.

Jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut undang-undang pokok agrarian nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agrarian yaitu pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yangmana telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli hak atas tanah di bawah tangan menurut pandangan lurah desa selaku Sekretaris Desa Patihan Kecamatan selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, selanjutnya dilaksanakan proses jual beli disaksikan oleh Kepala Desa. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan tanah yang dijual.

Perjanjian jual beli adalah 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 yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 yang dapat dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang peraturan pejabat akta tanah (PPAT), pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagaimana kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran dikantor pertanahan.

Jual beli hak atas yang mana seharusnya dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), kemudian membuat akta jual beli, lalu melakukan proses pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Pada saat ini masih banyak dijumpai dimasyarakat dilakukan antara penjual dan pembeli tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Mereka melakukan perbuatan jual beli dibawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dengan mengandalkan unsur kepercayaan.

Masyarakat juga masih banyak yang hanya memiliki kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual dikarenakan memiliki pemahaman bahwa untuk membuat akta jual beli tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan. Mereka melakukan perbuatan jual beli dibawah tangan yang hanya dapat dibuktikan dengan kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dengan mengandalkan unsur kepercayaan. Masyarakat juga masih banyak yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual) dikarenakan memiliki pemahaman bahwa untuk mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan dianggap akan lebih berkekuatan hukum. Jika kita merujuk pada ketentuan undang-undang pokok agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan yang mengatur ketentuan hukum tanah tentang kepemilikan tanah sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat modern saat ini.

Kedudukan hukum subjek hak atas tana dari perjanjian pelepasan peralihan hak atas tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual berdasarkan uraian diatas dan berdasarkan pertinjauan peneliti dalam menganalisa dari putusan nomor 28/pdt.G/ 2014PN.Binjai, putusan nomor 415 Pdt/2015/PN.Medan, dan sampai di mahkamah agung putusan nomor 2875K/pdt/2016. Peneliti meninjau dari hukum tanah diIndonesia menganut system pendaftaran tanah publikasi bersifat negative yang mengandung unsur-unsur positif. Sistem ini memiliki makna bahwa pemerintah memberikan suatu pengakuan atas sertifikat hak atas tanah sebagai tanda alat bukti sepanjang tidak dapat dibuktikan dan sebaliknya. Dimana dalam hal ini meskipun telah memiliki bukti kepemilikan atas hak atas tanah dapat dibuktikan pembuktinnya. Jika kita merujuk dalam gugatan putusan nomor 28/pdt.G/ 2014PN.Binjai, putusan nomor 415 Pdt/2015/PN.Medan, dan sampai di mahkamah agung

Putusan Nomor: 2875K/pdt/2016 merujuk pada judul penelitian yang diangkat oleh peneliti yaitu kedudukan hukum pihak yang menguasai objek hak atas tanah terkait dengan sengketa adanya pelepasan hak atas tanah yang dibayar secara cicilan. Dalam hal ini hakim memutuskan objek gugatan tanah seluas ± 14.080 M2. Masih tetap atas nama penjual yaitu awal imanta purba, SH. Dikarenakan dalam perjanjian pelepasan hak atas tersebut tidak ada ketentuan peralihan hak serta hanya pembayaran yang dilakukan secara cicilan, menimbang oleh peneliti pembeli dalam hal ini telah wanprestasi dalam memenuhi kewajiban.

4. KESIMPULAN

Kedudukan hukum objek hak atas tanah atas perjanjian pelepasan hak atas tanah yang dibayar secara cicilan, yang diangkat peneliti dalam putusan yang diteliti oleh peneliti dalam perkara ini oleh karena itu Hakim menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat perjanjian untuk melakukan pelepasan hak atas tanah nomor 04/L/GGPG/IX/2013 tanggal 11 September 2013. Hakim menyatakan legalisasi yang dibuat oleh Notaris Gloria Gita Putri Ginting SH.,M,Kn. Notaris dideli serdang, dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan perjanjian sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Artinya perjanjian diantara pihak terjadi kesepakatan disaat para pihak tersebut membuat kesepakatan dalam kasus ini perjanjian pelepasan hak atas tanah tersebut terjadi pada tanggal 11 September 2013. Terhadap tergugat I, II,III yang membatalkan secara sepihak dikarenakan pemohon wanprestasi dalam pembayaran tidak dapat dikabulkan oleh mahkamah agung. Hal ini dinilai oleh hakim adalah tindakan sewenang-wenangnya dan mau menang sendiri. Didalam hukum perikatan dikenal dengan perjanjian itu menjadi hukum bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga tidak menjadi alasan perbuatan tergugat kasasi untuk membatalkan perjanjian secara sepihak, dalam kitab undang-undang hukum perdata yang dapat membuat batalnya perjanjian tidak terpenuhinya syarat subjektif maupun syarat objektif, yaitu dikenal dengan: *Noneksistensi*, apabila tidak ada kesepakatan maka timbul perjanjian; *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*)- atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*)-(pasal 1320 BW syarat dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau kausanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW syarat 3 dan , berarti hal ini terkait dengan unsur objektif sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum. Kedudukan objek tanah bagi berada dipihak penjuwa dikarenakan belum sahnya syarat peralihan objek hak atas tanah kepada pembeli.

REFERENSI

Buku

- Alwi, Afrizon, and Dkk. *Penyelesaian Sengketa Tanah Di Sumatera Utara*. Medan: Cahaya Ilmu, 2006.
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Wijaya. *Perikatan Pada Umumnya*. Jakarta: Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Parlindungan, A P. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 2008.

Wirjono, Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda*. Jakarta: Pembimbing Masa, 1986.

Yamin, Muhammad, and Abd. Rahim Lubis. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004.