

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Sistim hukum di Indonesia adalah menganut *civil law* yang mendasarkan pada undang-undang yang merupakan sumber hukum yang tertinggi, dalam rangka menjalankan roda pemerintahan berdasarkan pada supremasi hukum yang bertujuan tercapai keadilan, pemanfaatan dan kepastian hukum, apabila suatu masalah terkait kewenangan sudah terbentur tidak hanya memandang hanya satu sisi yaitu kepastian hukum saja tapi harus lebih mengedepankan sisi keadilan dan kemanfaatannya. Namun hukum merupakan pedoman hidup yang mengikat seluruh warga negara di wilayah hukum tersebut dalam rangka bermasyarakat berbangsa dan bernegara.

Istilah perikatan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *verbintenis* atau *verbinden* yang artinya mengikat, *verbintenis* menunjuk pada adanya “Ikatan” atau ”hubungan“ sehingga *verbintenis* diartikan sebagai hubungan hukum. Oleh karena itu, istilah *verbintenis* lebih tepat diartikan sebagai istilah perikatan.¹

Hubungan hukum antar individu, individu dengan kelompok maupun kelompok dengan kelompok merupakan wujud dari adanya perikatan karena manusia sebagai makhluk sosial yang tidak akan mungkin bis hidup sendiri tanpa

¹ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, C .V. Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm 15.

adanya hubungan hukum dengan sesamanya dalam bermasyarakat pada umumnya yang mempunyai tujuan dan/atau kehendak tercapai apa yang di cita-citakan disini diperlukan adanya timbal balik yang selaras dan seimbang, saling menguntungkan diantara mereka.

Lebih tegas Salim.H.S berpendapat: “Perikatan (hukum perikatan) adalah suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam suatu bidang tertentu (harta kekayaan), dimana subjek hukum yang satu lebih berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban memenuhi prestasi”.²

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan / *verbinten*, yang lahir bisa berasal dari perjanjian (1313 BW) maupun berasal dari undang-undang(1352 BW). Sedangkan perikatan yang bersumber dari perjanjian bisa mendapat sanksi dari undang-undang baik perdata dan atau pidana setelah para pihak harus memenuhinya setelah ada persetujuan.

Vollmar, Pitlo, H.Drion dan Meyers dalam ajaran umumnya menyatakan: “bahwa tidak ada pertentangan (*tege nstelling*) yang hakiki antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dan perikatan yang bersumber dari undang-undang, sebab akhirnya selalu undang-undang yang memberi sanksinya meskipun yang menjadi sumbernya perjanjian.Meskipun demikian, tidak perlu ada keberatan terhadap pembagian yang diadakan Pasal 1233 BW itu”³

Perjanjian /*overeenkomst* yang sah harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang mengandung unsur-unsur *essentialia. naturalia*, dan *accidentalialia* yang berbasas *konsensualitas*, *freedom of contract* serta, *pacta sunt servanda*. Prinsip *pacta sunt servanda* secara harfiah berarti “janji itu mengikat“ yang dimaksudkan adalah bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat secara sah oleh para pihak, maka kontak tersebut sudah mengikat para pihak.

² Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006, hlm 219.

³ H.Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, hlm 203

“Bahkan mengikatnya kontrak yang dibuat para pihak tersebut sama kekuatannya dengan mengikatnya sebuah undang-undang yang dibuat oleh parlemen dan Pemerintah”.⁴

“Indonesia menganut sistem hukum *Civil Law*, mengenal asas kebebasan berkontrak, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyimpan pengertian asas *pacta sunt servanda* yaitu perjanjian yang telah disepakati berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersangkutan.”⁵

Berlaku sebagai undang-undang mempunyai makna tidak boleh dilanggar karena menjadi kaidah pokok yang *fundamental* untuk dijadikan pedoman para pihak dalam melakukan perbuatan hukum dengan apa yang telah diperjanjikan sebagai konsensus dalam kesepakatan dalam suatu objek tertentu.

“Bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka atau *beginsel der contractsvrijheid*, sehingga seolah-olah dalam membuat perjanjian diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat sebagaimana berupa apa yang dinamakan “ketertiban dan kesusilaan umum”.⁶

Keterbukaan dan kebebasan dalam membuat perjanjian tetap dibatasi dengan adanya rambu-rambu hukum yang mengikat secara konkret tertuang pada suatu perjanjian para pihak yaitu suatu kejadian berupa apa saja yang bisa diperjanjikan dalam hubungan hukum perikatan sehingga perikatan dan perjanjian punya hubungan yang sangat erat yang mana perikatan lahir dari adanya perjanjian, berdasarkan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perikatan bersumber dari dua macam yaitu: bersumber dari perjanjian (*obligatio ex contractu*) dan bersumber dari undang-undang (*obligatio ex lege*)

⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, P.T. Citra Adit ya Bakti, Bandung, 2003, hlm 50.

⁵ J.B. Daliyo, dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, P.T. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm 89.

⁶ R.S ubekti, *aneka perjanjian*, Cetakan VII, Alumni Bandung, 1985, hal 5

“Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya”.⁷

Kontrak menitik beratkan adanya *agreement* atau persetujuan dalam perjanjian yang di dasarkan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan adanya persetujuan dalam perjanjian melahirkan adanya perikatan dan perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu adanya sepakat (*Toesteming*) , cakap dalam kedewasaan tidak dibawah umur (*Minderjarigheid*) dan/atau orang dibawah pengampuan dan/atau istri (Pasal 1330 KUHPerdata namun dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang pokok perkawinan jo SEMA Nomor 3 tahun 1963), adanya objek perjanjian /hal tertentu(*Onderwerp derovereenskomst*) dan sebab kuasa yang halal (*Geoorloofde Oorzaak*) sehingga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan etiket baik (vide 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan suatu perikatan adalah perhubungan hukum antara antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.⁸

Kehendak para pihak yang dilahirkan bebas dalam menentukan kesepakatan ini adalah dasar mengikatnya suatu perjanjian dilaksanakan dengan etiket baik namun semua kesepakatan mengandung konsekwensi hukum dan akibat hukumnya dengan apa yang klausula dituangkan di dalam perjanjian.

⁷ J.B. Daliyo, dkk, *Pengantar Ilmu Hukum, ibid* , hlm 104.

⁸ R.Subekti, , *Hukum Perjanjian*, P.T.Inter Masa, Jakarta, 1990, hlm 1.

Donald Harris and Dennis Tallon, 1989: 39, “kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.”⁹

Bentuk perjanjian dapat tertulis maupun lisan tergantung kepentingan dan kehendak para pihak yang akan dituangkan dalam bentuk apa dan semua memiliki perbedaan yang *signifikan*, sedangkan perjanjian lisan dibuat para pihak cukup berbentuk kata-kata dan disepakati para pihak adapun perjanjian tertulis bisa diuraikan perjanjian dibawah tangan yang di bubuhkan tandatangannya para pihak hanya mengikat kepada para pihak tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga, apabila pihak ketiga meyangkal maka para pihak harus dapat menunjukkan bukti-bukti atas kebenarannya, perjanjian dengan saksi Notaris atau legalisasi yang mana Notaris mengesahkan tanggal dan tandatangannya para pihak yang membuat perjanjian tetapi kesaksian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dari isi perjanjiannya maka salah satu pihak dapat bersengketa dan menyangkal dari isi perjanjiannya, perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris yang dibuatkan akta oleh Notaris sebagai akta otentik yang demikian bentuk akta dan tata caranya dalam hukum kenotarian yang mempunyai daya pembuktian yang kuat.

“Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan yang dilakukan dua orang atau lebih atau sebagai para pihak yang melakukan ikatan hukum, yang satu atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.”¹⁰

⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta Timur, 2004, hlm 3-4

¹⁰ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan, Op.Cit*, hlm 15

Perikatan dilakukan dengan sistem terbuka bahwa setiap orang boleh melakukan apa saja yang penting tidak dilarang oleh undang-undang dan/atau tidak bertentangan dengan kesusilaan dan/atau tidak bertentangan dengan kepentingan umum, timbulah hubungan hukum atas perikatan tersebut sehingga ada hak dan kewajiban (bentuk prestasi Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) bisa dari masing-masing pihak, substansi antara perikatan, perjanjian dan kontrak terjadi adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang ada didalamnya namun sedangkan hubungan hukum dalam perikatan bisa bersumber dari undang-undang maupun bersumber dari perjanjian Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perikatan yang timbul karena perbuatan orang yang diatur di dalam Pasal 1353 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat di jabarkan yaitu perikatan yang timbul karena ada perbuatan menurut hukum (*rechtmatic*) seperti kontrak *nominaat* adalah kontrak yang bernama yang sudah diatur di dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti jual beli yang diatur didalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang objeknya tanah karena adanya persetujuan, pihak yang satu mengikatkan diri menyerahkan harta hak kebendaan dan yang lain membayar sesuai harga yang telah diperjanjikan, supaya dikemudian hari tidak terjadi sengketa hukum maka dibuatkan akta otentik oleh Notaris sesuai kewenangannya membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Akta Perjanjian perikatan jual beli (P.P.J.B) lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah dalam desertasi ini menitik beratkan pada otentisitas akta dan kewenangan pembuatan akta yang berkaitan dengan

pertanahan yang dibuat oleh Notaris yang objeknya jual beli hak milik atas tanah dengan pembaharuan sistim pendaftaran tanah sehingga akta otentik tersebut dapat didaftarkan., Dalam *Hermeneutika* hukum hal tersebut (akta PPJB lunas dengan kuasa dibuat oleh Notaris) dianalogikan seperti akta jual beli (A.J.B) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T), supaya memperoleh hak *legal formal* dan memiliki kepastian hukum serta perlindungan hukum maka akta Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dengan kuasa dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan sewilayah kerja Notaris/ setingkat provinsi.

“*Hermeneutika* diperluas dari penafsiran teks menjadi suatu metode untuk dapat menginterpretasi perilaku manusia pada umumnya. Jadi titik tolak dari Hermeneutika (hukum) adalah kehidupan manusiawi dan produk-produk kulturalnya termasuk (teks yuridikal). Lebih lanjut Gadamer juga memprediksikan bahwa *hermeneutika* sebagai sebuah fenomena pemahaman dan penafsiran yang benar terhadap apa yang difahami bukan hanya merupakan masalah yang cocok bagi metodologi ilmu pengetahuan kemanusiaan (*humaniora*).”¹¹

Apabila ditinjau sejarah timbulnya hak atas tanah dapat dilihat historisnya seseorang menguasai tanah dengan membuka lahan dan bercocok tanam dengan sistem berpindah-pindah atau *nomaden*, sistim ini berpindah- pindah dan kembali lagi untuk membuka lahan tersebut secara diulang-ulang sebagai kebiasaan adat., merupakan cikal bakal kepemilikan tanah selama-lamanya dan turun teumurun.

“Salah satu hak atas tanah menurut hukum adat yang merupakan induk dari hak-hak atas tanah lainnya dan merupakan hak atas tanah yang pertama kali sebelum dikenal adanya hak-hak perorangan atas tanah adalah, hak ulayat.”¹²

¹¹ Jazim Hamidi, *Hermeneutika Hukum*, UB press, Malang, 2011, hlm 89

¹² Muhammad Bakri, *Hak Penguasaan Tanah oleh Negara*, UB press, 2011, hlm 15.

“perspektif hukum adat, maka antara kelompok masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang erat dengan tanah. Tanah-tanah tersebut tidak hanya diperuntukkan pada generasi saat itu, juga diperuntukkan generasi berikutnya.”¹³

Namun hak atas tanah dapat terus turun temurun kepada ahli waris apabila apabila pemilik hak tersebut telah meninggal dunia akan memberikan pertanggung jawaban kepada ahli waris untuk menguasai harta tersebut, begitu juga dalam dalam suatu perjanjian mengikat secara perdata kepada ahli warisnya (Pasal 833 B.W).

“Seseorang yang meninggal dunia menurut hukum seolah olah hidup terus dalam pribadi waris-warisnya. Yang dapat diwarisi oleh para ahli waris hanyalah hak-hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.”¹⁴

Dalam kontek perjanjian ini adalah jual beli hak milik atas tanah, dimaksud dalam hal ini dibatasi pembahasannya adalah hak milik karena terjadinya hak milik bisa berasal dari adanya hubungan hukum yang dituangkan dalam suatu akta otentik, sedangkan objeknya adalah hak milik atas tanah yang menurut undang – undang bisa berasal dari *konfersi* hak *eingendom* menjadi hak milik maupun yang sudah timbul hak milik , dan terjadinya hak milik karena penetapan Pemerintah yaitu pemberian hak milik atas tanah Negara seperti Hak Guna Bangunan.

Menurut Hugo de Groot, “Negara adalah suatu persekutuan yang sempurna daripada orang-orang yang merdeka untuk memperoleh perlindungan hukum.”¹⁵

Teuku Mohammad Radhie mendefinisikan “politik hukum sebagai suatu pernyataan kehendak penguasa negara mengenai hukum yang berlaku di

¹³ H.Suriansyah Murhaimi, *Kewenangan Pemerintah Daerah mengurus bidang pertanahan*, Laks Bang Justitia, Surabaya, 2009, hlm 20

¹⁴ Tamakiran.S, *Asas-Asas Hukum Waris*, Pionir jaya, Bandung, 2000, hlm 34

¹⁵ H.Inu Kencana Syafie, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*, Erika Aditama, Bandung, 2010, hlm 78

wilayahnya (mengandung pengertian hukum yang berlaku saat ini/ *ius constitutum*), dan mengenai arah perkembangan hukum yang dibangun (mengandung pengertian hukum yang berlaku di masa datang/ *ius constituendum*).”¹⁶

Perkembangan politik dan mempengaruhi hukum, lahirlah Undang-Undang Nasional mengarah kepentingan masyarakat melindungi dan mengayomi rakyat Indonesia sebagaimana dimuat di dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 .”Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalam dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat “.

“Usaha untuk mewujudkan keinginan itu, pertama-tama dilakukan dengan cara mengganti asas ”*domeinverklaring*” yang menjadi dasar kebijakan Pemerintah Hindia Belanda di bidang pertanahan, dengan hak menguasai tanah oleh negara”¹⁷

“Hak- hak atas tanah yang umum dan banyak dimiliki oleh perorangan adalah hak milik, Pasal 20 UUPA, hak milik merupakan hak yang bersifat turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dipunyai oleh orang atas tanah.”¹⁸

“Adapun jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”¹⁹

Berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) adalah para pihak dalam suatu kontrak bebas untuk membuat tidak memnuat kontrak dan kebebasan mengatur isi kontrak selama tidak bertentangan hukum yang berlaku,

¹⁶ Imam Syaukani & A.Ahsin Thohari, *Dasar-Dasar Politik Hukum*, PT.Raja Grafinda Persada, Jakarta, 2004, hlm 27.

¹⁷ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*, UB press, Malang, 2011, hlm 25

¹⁸ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laks Bang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 5.

¹⁹ Subekti, , *Hukum Perjanjian*, *ibid*, hlm 79.

kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian, yang sejalan dengan kebebasan membuat perjanjian selama tidak melanggar/menyimpang ketentuan undang-undang berlaku pada hukum positif. “Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia, (vide Undang-Undang Nomor. 39 tahun 1999 Pasal 1 tentang Hak Asasi Manusia).”²⁰ “Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli”.²¹ Yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli di dalam penelitian ini adalah jual beli tanah dan apa apa yang berdiri di atasnya sebagai atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap yang timbul dalam perjanjian ini adanya konsensus yang mempunyai kekuatan mengikat dituangkan kedalam membuat sebuah kontrak yang menimbulkan kewajiban.

“Asas bahwa orang bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapapun menyimpulkan adanya kebebasan seseorang untuk dapat melakukan hubungan khususnya dalam bidang hukum. Asas ini dianggap oleh beberapa ahli hukum bukan saja sebagai hak subyektif melainkan juga merupakan hak asasi manusia untuk dapat melakukan komunikasi dengan sesamanya atau untuk mengurus harta kekayaannya.”²²

“Bahkan mengikatnya kontrak yang dibuat para pihak tersebut sama kekuatannya dengan mengikatnya sebuah undang-undang yang dibuat oleh Parlemen dan Pemerintah.”²³

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 84.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, *Ibid*, hlm 66.

²² Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2007, hlm 12

²³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2003, hlm 50

Namun kebebasan dimaksud dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) memiliki ciri khusus adanya batasan yang mendasar sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan disebut dalam ayat (3) perjanjian itu harus dilaksanakan dengan etiket baik yaitu memberikan pengertian dalam menjalankan isi perjanjian secara substansial di saat semenjak penandatanganan perjanjian, melaksanakan isi perjanjian dan pada akhir perjanjian sehingga perjanjian tersebut para pihak sama-sama diuntungkan dan tercapai apa yang menjadi tujuan dari klausula-klausula yang dikehendaki, namun dilarang melanggar ketertiban dan kesusilaan umum.

Dikatakan oleh R.Subekti bahwa, “pembatasan itu hanya berupa apa yang dinamakan ketertiban dan kesusilaan umum.”²⁴

Sedangkan kesusilaan (*zedelijke eis*), hal tersebut terkaid moral seseorang dan etika seseorang dalam hubungannya manusia sebagai makhluk sosial (*zoon politikon*), dalam mempertanggung jawabkan martabatnya “een man een man een woord”.

“Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi hal tertentu.”²⁵

Sedangkan prinsip *pacta sunt servanda*, berarti “janji itu mengikat” apabila suatu kontrak sudah dibuat mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan etiket baik supaya perjanjian tercapai tujuannya.

“Suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari

²⁴ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 5

²⁵ Suharmoko, *Hukum Perjanjian Tori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Predana Media, 2004, hlm5

peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan antar dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.”²⁶

Kitab suci Al-Qur’an, perihal surat perjanjian juga disebutkan yaitu “**Ahd**” yang selaras dengan *overeenkoms*/perjanjian yang disebutkan dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu.” dan “**Aqad**” selaras pengertiannya dengan perikatan/*verbintensis* yang sejalan yang disebutkan dalam surat **Al-Nahl** ayat 91 yang artinya: “Dan tetapilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah (mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu).” dan **Al-Isro’** ayat 34. artinya “penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya” maka dalam pandangan aqidah ingkar janji atau tidak menepati janji atau melanggar janji yang telah disepakati di golongkan sebagai umat yang munafik.

“Sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan dari pihak lain, janji ini hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan.”²⁷

“Isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan (Pasal 38 ayat (3 huruf.c)).”²⁸ Dalam hal yang berkepentingan

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke XII, Jakarta, Intermasa, 1983, hlm 1

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm 248.

yang dituangkan didalam akta pihak (*Partij*) dinyatakan dalam perjanjian yang dapat di evaluasi pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta.

“Pada perjanjian jual beli, harga jual beli merupakan *essentialia*, tanpa adanya harga pada suatu perjanjian jual beli akan hilang makna serta tidak dapat dikategorikan adanya perjanjian jual beli.”²⁹

“Jual beli lunas menurut satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain nya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan hak milik.”³⁰

Pada ajaran *iustum pretium*, yaitu suatu ajaran yang mendasarkan pada anggapan adanya”harga yang adil” (*rechytvaardige prijzen*) pada suatu perjanjian.

Kesepakatan harga merupakan aturan sahnya suatu perjanjian jual beli yang diukur seimbangny prestasi yang diukur sama nilainya yang adil sehingga tidak ada penipuan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak ada tekanan dan terpaksa dimana pihak pembeli mempunyai *power* yang bisa menekan secara *spycologis*.

Pada saat terjadinya jual beli unsur- unsur pokok ada barang dan harga (*essentialia*), sesuai asas “*konsensualime*” yang menjiwai hukum perjanjian Burgerlijk Wetboek (B.W). “Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik

²⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm 16.

²⁹ Herlin Budiono, *Dasar Tehnik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm 28.

³⁰ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1.

tercapainya “ sepakat” mengenai barang dan harga.”³¹ Supaya mengikat (vide 1338 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata) kewajiban penyerahan hak milik benda tidak bergerak “Tanah “ memiliki arti lapisan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.³² Karena sudah terjadi peralihan hak yaitu hak milik *absolute* menurut hukum perdata terjadi hubungan hukum. Hubungan hukum ialah hubungan antara subjek hukum yang diatur oleh hukum, isinya adalah hak dan kewajiban bagi masing–masing pihak.³³ Supaya jual beli ini sah menurut undang–undang dapat dibuat akta otentik dihadapan Notaris.

Adapun akta-akta otentik yang dapat dibuat oleh Notaris adalah:

1.*Relaas akta* (akta pejabat/akta berita acara) yaitu: “Bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh para penghadap dimana didalam akta tersebut diuraikan secara otentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan sendiri oleh Notaris didalam menjalankan jabatannya sebagai notaris.”

2.*Partij akta* (akta pihak) “yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris”³⁴

Salah satu diantara beberapa akta pihak adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dengan Kuasa yang akan dibahas dalam disertasi ini. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat sebagai pengikatan dan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan

³¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian, Ibid*, hlm 2.

³² H. Suko Wiyono, *Hukum Pertanahan*, Bayu media Publishing, Malang, 2010, hlm7.

³³ J.B. Daliyo, dkk, *Pengantar Ilmu Hukum, op cit*, hlm 104.

³⁴ Herlin Budiono, *Dasar Tehnik Pembuatan Akta Notaris*, Bamdung, Citra Aditya Bakti, 2013, hlm 8

diri untuk menjual kepada pembeli. Sedangkan jual beli lunas menurut R.Subekti adalah:

“Jual beli lunas menurut satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan hak milik.”³⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dengan kuasa dibuat apabila jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli berarti sudah terjadi peralihan hak, sehingga didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli dengan tujuan agar semua perbuatan hukum atas obyek jual beli dapat dilaksanakan oleh pembeli dikemudian hari, namun dalam praktek saat ini belum bisa didaftarkan karena belum dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan PPAT biarpun para pihak sudah membayar pajak penjual 2,5 % (dua setengah persen) dari harga pasar yang telah difalidasi oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) pratama berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 dan pajak pembeli 5 % (lima persen) berdasarkan Peraturan Pajak BPHTB atas Perolehan Hak yang telah difalidasi Dispenda setempat dan pembeli bersedia/kesanggupan membayar PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) sebagai syarat yang ditentukan di dalam Peraturan Pemerintah untuk pendaftaran tanah.

Pada saat para pihak berkendak dan sepakat dengan melibatkan Notaris sebagai pejabat umum untuk menuangkan kehendak mereka ke dalam sebuah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dengan Kuasa maka disinilah

³⁵ R.Subekti, op cit , hlm.1

terjadi perbuatan hukum atau peristiwa hukum jual beli antara kedua belah pihak dan tentu saja ada hubungan hukum yang melibatkan Notaris sebagai pejabat umum yang melegalkan perjanjian para pihak tersebut dalam sebuah akta otentik. Akta Pengikatan Jual Beli Lunas (PPJB) dengan Kuasa yang dibuat Notaris inilah yang dijadikan sebagai landasan hubungan hukum para pihak yang berkaitan dengan pertanahan yaitu akta **“P.P.J.B lunas dengan Kuasa hak milik atas tanah terhadap pendaftaran tanah”**

“Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.”³⁶

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan Notaris.³⁷

Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ord. Stbl.1860 No.3) Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³⁸

³⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, PT.Refika Aditama, 2011, hlm 16

³⁷ Habib Adjie, *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, Mandar maju, Bandung, 2012, hlm 14.

³⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga Jakarta, 1980, hlm 27.

“Akta otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu, di tempat dimana akte itu dibuat”.³⁹

“Sedang Hak dan kewajiban dalam hubungan hukum timbal balik antara penjual dan pembeli dalam fakta yuridis karena terjadinya hak penguasaan, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk berbuat tanah yang dikuasainya”⁴⁰

“Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu dalam pengertian yuridis yang disebut hak”.⁴¹ Pemindahan hak milik atas tanah yang mencakup juga segala sesuatu yang berdiri di atasnya karena sifatnya dianggap sebagai benda tetap. Terjadi fakta hukum perdata yaitu adanya transaksi jual beli dengan objek hak milik atas tanah, sehingga berakibat timbulnya peralihan hak kepemilikan *absolute*, semua tanah hak milik wajib difungsikan dan dipelihara dengan baik. Oleh karena itu, “menurut UUPA tanah tidak boleh diterlantarkan oleh pemiliknya, dan penelantaran tanah ini oleh pemiliknya bisa menyebabkan hapusnya hak milik atas tanah dan menjadi tanah negara.”⁴² “Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.⁴³

³⁹ R. Soegondo Notodisoejo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm 42.

⁴⁰ H. Suko Wiyono, *Hukum Pertanahan*, *ibid*, hlm 2.

⁴¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm 9.

⁴² Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm 171.

⁴³ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm 622.

Sejalan dengan kebebasan berkontrak maka para pihak dapat melakukan perbuatan hukum dihadapan Notaris untuk dibuatkan akta pihak (*Partij*) berupa akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa yang memenuhi Pasal 1868.B.W atau juga Pasal 165 H.I.R yaitu bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh pejabat umum atau dibuat di wilayah kewenangannya.

Pertanyaan mengenai pejabat umum yang berwenang membuat akta, termasuk akta yang berkaitan dengan pertanahan yang tentunya sudah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris disingkat (P.J.N-Stb.1860 No.3) yaitu jawabnya adalah Notaris.

“P.J.N memberikan kewenangan membuat apa saja mengenai perjanjian, perbuatan dan ketetapan yang diharuskan oleh Undang-Undang atau dikendaki oleh para pihak untuk dinyatakan dalam akta otentik, sepanjang oleh Undang-Undang tidak ditunjuk pejabat lain. Berdasarkan kewenangan tersebut maka Notaris dapat membuat akta apa saja mengenai perjanjian, perbuatan dan ketetapan, termasuk yang berkaitan dengan pertanahan, sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain berdasarkan Undang-Undang”.⁴⁴

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum sesuai kewenangannya mutlak membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, (vide Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf .f. dan Pasal 1868 B.W juga Pasal 165 H.I.R serta Pasal 1.P.J.N – Stb 1860 No.3).

“Dalam Pasal 37 ayat (1) P.P. No 24 Tahun 1997 merupakan pengganti dari P.P No.10 Tahun 1961 dinyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh P.P.A.T.”⁴⁵

⁴⁴ .Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris,ibid*, hlm 6

⁴⁵ Hurni Thamrin, *Pembuatan akta pertanahan oleh Notaris, op cit*, hlm 7

Apabila Peristiwa hukum jual beli hak milik atas tanah (vide Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998 Pasal 2 ayat (2) huruf.a.) di emplementasikan kedalam Akta Jual Beli (A.J.B) vide Pasal 1 ayat (4) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) dan bentuk aktanya ditentukan oleh Menteri (vide Pasal 21 ayat (1) serta kewenangannya tidak didasarkan undang-undang, maka aktanya tidak otentik sehingga daya pembuktianya kekuatannya hukumnya seperti akta dibawah tangan. Dari sudut pandang otentisitas akta P.P.A.T dalam perspektif hukum di Indonesia harus dibuat dihadapan pejabat umum dan belum pernah disebut dalam Undang – Undang, dan otentiknya suatau akta P.P.A.T bentuknya ditentukan oleh peraturan Menteri, peraturan Menteri tidak termasuk dalam tata urutan perundang-undangan Republik Indonesia.

“Pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum termasuk menginginkan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah tersebut melalui **“pendaftaran tanah”**. Tentu saja harus mengikuti tertib administrasi pertanahan antara lain mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan”.⁴⁶

Pendaftaran tanah merupakan pilihan yang tepat untuk melindungi suatu hak supaya pemilik hak mendapatkan status kepemilikan yang jelas dan di akui oleh semua kalangan masyarakat dimana objek hak tersebut berada .

⁴⁶ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm 23.

“Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum.”⁴⁷

“Pasal 19 ayat (1) UUPA, “ untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁴⁸

“Pendaftaran tanah yang dimaksud menurut Pasal 23,32 dan 38 UUPA adalah pendaftaran yang ditujukan kepada orang yang berkepentingan agar terdapat kepastian hukum”.⁴⁹

dengan memenuhi persyaratan administrasi pertanahan dan pembayaran pajak pembeli (PPH) dan pajak penjual (BPHTP) serta biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang sah menurut Undang-Undang.

“Menurut Prof.Dr.P.J.A.Andriani (guru besar dalam hukum pajak Universitas Amterdam), Pajak adalah Iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.⁵⁰

Pendaftaran tanah tentu saja menitik beratkan kepentingan masyarakat dengan dasarnya murah/terjangkau, mudah, aman, transparan/terbuka, mutakhir/cepat dengan adanya rekonstruksi pendaftaran tanah memberikan pembaharuan hukum sistem pendaftaran tanah yang dapat mengakumulir akta

⁴⁷ Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm 167.

⁴⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, 1994, hlm 11.

⁴⁹ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandar Maju, Bandung, 1991, hlm 112.

⁵⁰ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT.Eresco, Bandung, 1986, hlm 2.

otentik yang dibuat Notaris sesuai profesi dan kewenangannya sesuai undang-undang dapat mendaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota di wilayah kerja Notaris, pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA).

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :

- 1) “Asas *Specialitet* : artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan tanda fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas- batas tanah.
- 2) Asas *Openbaarheid* : asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya. Apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.”⁵¹

“Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas : Sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka” .⁵²

“Peralihan hak milik atas tanah terjadi melalui secara *derivative* suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus hak tanah milik, misalnya jual beli”.⁵³

“Subjek hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut Pasal 21 U.U.P.A yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan - badan hukum tertentu.

⁵¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Pranada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm 16-17.

⁵² *Himpunan Peraturan dan Undang-Undang tentang Agraria dan Pertanahan*, Permata Press, 2015, hlm 307.

⁵³ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Op. Cit* , hlm 98.

c. Badan–badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu”.⁵⁴

Terjadinya peristiwa hukum perdata yaitu hak milik atas tanah sudah beralih ke subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain, hal ini tentu saja ada hubungan hukum antara para pihak yang mempunyai akibat hukum karena hilangnya hak dan kewajiban. “Hubungan hukum adalah hubungan yang mempunyai akibat hukum, dan pada setiap hubungan itu terdapat hak dan kewajiban”.⁵⁵

“Ketika penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian Notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum”.⁵⁶

Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.⁵⁷ Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.⁵⁸ Yaitu kepala akta yang menyangkut nomor, tanggal dan waktu akta saat akta dibuat, nama pejabat, wilayah hukumnya, dan identitas para penghadapnya yang menjadi syarat subjektif, badan akta terdiri dari isi akta menjadi syarat objektif dan akhir akta yang terkait dengan dibacakan isi akta serta dibubuhkan tanda

⁵⁴ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, P.T.Alumni, Bandung, 2006, hlm 53.

⁵⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm 9.

⁵⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 100.

⁵⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, P.T.Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm 16.

⁵⁸ *Undang–Undang Nomor. 30 Tahun 2004*, Citra Umbara, Bandung, 2004, hlm 3.

tangan dan cap jari penghadap, saksi dan Notaris sehingga sah sebagai minuta akta yang disimpan sebagai dokumen negara dan salinannya untuk pendaftaran.

Kecakapan membuat perjanjian harus memenuhi syarat umur dinyatakan dewasa dinyatakan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) atau sudah menikah dinyatakan dengan buku nikah.

“Undang-Undang B.W mengatakan bahwa anak-anak yang masih dibawah umur adalah yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum menikah (Pasal 330). Jika mereka telah menikah namun pernikahan berakhir sebelum anak itu mencapai usia 21 tahun, mereka tidak kembali menjadi anak dibawah umur, dengan kata lain, mereka telah dewasa. Anak-anak dibawah umur yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah perwalian (*voogdij*)”.⁵⁹

“ Studi tentang penalaran hukum pada dasarnya mempelajari pertanggung-jawaban ilmiah dari segi hukum terhadap proses pembuatan suatu keputusan hukum (*judicial decition making*) yang meliputi argumentasi dan alasan-alasan logis sebagai alasan pembenaran (*justifications*) terhadap keputusan hukum yang dibuat”.⁶⁰

“Perjanjian perikatan tersebut jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, para pihak sepakat dihadapan Notaris untuk melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah. (Vide Pasal 16 ayat(1) huruf a *juncto* Pasal 20 ayat (1 dan 2) Undang-Undang Pokok Agraria)”.⁶¹ Hal ini kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 yang tentang Jabatan Notaris yang dirubah menjadi Undang–Undang nomor 2 tahun 2014 Pasal 15 ayat (2) huruf.f,. maka jual beli hak milik atas tanah dapat dilaksanakan di Notaris dalam bentuk

⁵⁹ Tan Thong Kie, *Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm 29

⁶⁰ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, hlm 239.

⁶¹ R. Subekti, *Undang-Undang Pokok Agraria*, P.T. Pradnya Paramita, jakarta, hlm 520.

perbuatan hukum yang dituangkan di akta otentik P.P.J.B dengan klausul pokok pembayaran lunas disertai kuasa . Dalam hal ini peristiwa hukum yang dilakukan pada akta P.P.J.B Lunas dengan kuasa dimana penjual memberi kuasa khusus yang kekuatan hukumnya menyimpang dari Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terhadap objek tanah yang dimaksud dimana penjual untuk melakukan tindakan hukum guna melepaskan haknya kepada pembeli tidak terbatas waktu tertentu dan meninggalnya si penjual, hal ini dimaksudkan supaya pembeli kapan saja waktunya tetap dapat melakukan perbuatan hukum untuk pendaftaran tanah dan kapan saja waktunya setelah memnuhi kewajiban pajak-pajak dan P.N.B.P, melekatnya akta kuasa dengan artian tidak ada kuasa apabila tidak ada akta P.P.J.B lunas yang melekat tidak terpisahkan keduanya dan isinya termasuk juga hal ini untuk menandatangani berkas - berkas terkait yang akan digunakan untuk pendaftaran tanah melalui akta yang dibuat pejabat Notaris. Berdasarkan Undang- Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1) disebutkan, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam Undang – Undang ini”.⁶²

“Istilah Pejabat umum merupakan terjemah dari istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek (B.W)*, Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa : *De notarissen zijn openbare ambttenaren uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te bereene algemeene verordening gebiedt of debelanghebbenden veriangen, reksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door eene algemeene verordening niet ook aan andere ambttenaren of personen opgedragen of voorhehouden is*, (Notaris adalah Pejabat yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan , perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan

⁶² *Undang-Undang Nomor.30 Tahun 2004*, Citra umbara, Bandung, 2004, hlm 2.

dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain), dan Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (B.W) menyebutkan *Eene authentieke acte is de zoodanige welke in de wettelijken vorn is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn terplaatse alwaar zulks is geschied.* (suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat)”.⁶³

Dari ketentuan dalam Pasal 1868 B.W tersebut suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Akta tersebut dibuat oleh (*door*) atau dibuat dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum (*openbare ambtenaren*).
- 2) Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk (*vorm*) yang telah ditentukan oleh undang – undang (*wettelik/e vorm*).
- 3) “Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat”.⁶⁴

Suatu akta otentik bentuknya sudah ditentukan sedemikian rupa menurut Undang-Undang, pada saat itu para pihak menghadap / dihadapan seorang pejabat umum pada wilayah tertentu dimana akta otentik tersebut dibuat sehingga syarat subjektif dan objektif serta terpenuhi.

Otentisitas akta P.P.J.B lunas dengan kuasa terkandung di dalam Pasal 1868 K.U.H.Perdata apabila di implementasikan kedalam Undang Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris maka Notaris sebagai

⁶³ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & P.P.A.T*, C.V. Mondar Maju, Bandung, 2009, hlm 15

⁶⁴ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, 2011, hlm 23.

pejabat umum berdasarkan Pasal 1 ayat (1), bentuk (*vorm*) aktanya Notaris berdasarkan Pasal 38 ayat (1) yaitu ditentukan sedemikian tersusun terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta / isi akta, akhir atau penutup akta merupakan akta otentik sehingga mempunyai daya pembuktiannya sempurna dan kewenangannya Notaris berdasarkan Pasal 1 ayat (7) dan wilayah hukum menghadap kepada pejabatnya.

“Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 21 ayat (1)”.⁶⁵ Dari dua sisi sudut pandang yang berlawanan maka apabila dicermati dari asas berlakunya undang- undang hukum kita, undang-undang yang lebih tinnggi menggugurkan peraturan dibawahnya (*lex supriori derogate lex inferiori*).

Rechtsvinding berkaitan dengan norma yang terdapat dalam satu ketentuan undang-undang. *Rechtsvinding* dibutuhkan karena konsep norma terbuka (*open texture*) dan norma yang kabur (*vague norm*). Dalam menghadapi satu kasus hukum, bisa terjadi ada 2 atau lebih undang-undang, yang secara bersama sama diterapkan pada kasus tersebut. “Persoalan muncul kalau terdapat pertentangan antara norma hukum dari undang-undang tersebut. Maka perlu ditetapkan norma yang mana diterapkan .Langkah yang mana ditempuh adalah penyelesaian konflik norma.”⁶⁶

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 695.

⁶⁶ Philipus Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Gajahmada University Press, Yogyakarta, 2005, hlm 31.

“Bahkan dalam asas hukum kita dikenal, undang–undang yang berlaku kemudian membatalkan Undang – Undang terdahulu, sejauh Undang–Undang itu mengatur objek yang sama (*lex posterior derogat legi priori*)”.⁶⁷

“ *Lex specialis derogat legi generali* (kalau terjadi konflik antara undang-undang yang khusus dengan undang-undang yang umum maka yang khusus yang berlaku: Pasal.1 KUHD). *Lex superior derogat legi inferiori* (kalau terjadi konflik antar peraturan perundang-undangan yang tinggi dengan yang rendah maka yang tinggilah yang harus didahulukan Pasal 4 ayat (1) TAP MPR No.III/MPR/2000.”⁶⁸

“Undang–Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai mana dimaksud dalam Undang – Undang ini”,⁶⁹ melihat dua azas hukum kita yang disebutkan diatas maka hal ini dapat terjadi konflik norma, kekaburan hukum yang menyangkut kewenangan pembuatan akta otentik mengarah pada *dissinkronisasi* atau *inkonsistensi* pelaksanaan hukum positif (*ius constitutum*) Negara Indonesia.

“Philipus.M. Hadjon.⁷⁰ menjelaskan kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber ,yaitu : atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan atribusi pada lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan Negara oleh Undang – Undang Dasar, sedang kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan, Setiap kewenangan yang dimiliki organ/pejabat pemerintah dibatasi oleh isi/materi, wilayah, maupun waktu. Cacat dalam aspek – aspek tersebut menimbulkan cacat kewenangan (*onbevoegdheid*) yang menyangkut : (a) cacat isi(*onbevoegdheid ratione materiae*); (b) cacat wilayah (*onbevoegdheid*); (c) cacat waktu (*onbevoegdheid*). (Philipus. M. Hadjon), mengatakan bahwa P.P.A.T (1) sumber kewengannya tidak didasarkan pada sumber yang sah artinya tidak didasarkan undang–undang, (2) bahwa sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) pengangkatannya tidak dilakukan oleh Kepala Negara bukan oleh menteri, (3) bentuk aktanya diatur oleh menteri bukan peraturan perundang – undangan sehingga tidak memenuhi sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 1886 B.W dan U.U.J.N pasal 1 (ayat) 1. Menurut Undang–Undang nomor 10

⁶⁷ J.B. Daliyo, dkk, *Pengantar Ilmu Hukum, Loc. Cit*, hlm 55.

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm 9.

⁶⁹ *Undang-Undang Nomor.30 Tahun 2004, op cit*, hlm 2

⁷⁰ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, log cit*, hlm 67.

tahun 2004, peraturan menteri bukan termasuk tata urutan peundang-undangan, (4) kewenangan yang diberikan berdasarkan P.P nomor 24 tahun 1997 jo P.P 37 tahun 1998 ketentuan tersebut kewenangannya dibawah Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang salah satu kewenangannya diatur di Pasal 15 ayat (2) huruf.f.”

“Adolf Merkl yang dijelaskan Oleh Hans Kelsen dalam teorinya”Stufen Theorie”, atau teori tangga, adapun teorinya adalah :

“ Bahwa tertib hukum atau legal order itu merupakan a system of norm yang terbentuk seperti tangga –tangga piramid.Pada tiap-tiap tangga terdapat kaidah (norms) dan di puncak piramid terdapat kaidah yang disebut kaidah dasar (groundnorm).Dibawah kaidah dasar terdapat kaidah yang disebut undang-undang dasar, dibawah undang-undang dasar terdapat kaidah yang disebut undang-undang, dibawah undeang-undang terdapat kaidah yang disebut ketetapan.Maka dasar berlaku dan legalitas suatu kaidah terletak pada kaidah yang ada diatasnya.”⁷¹

Maka menurut asas hukum *lex supriori derogate lex inferiori* yang lebih ekstrim ditinjau dari Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 sehingga dapat disimpulkan dan digaris bawahi bahwa; (1) P.P.A.T tidak dapat membuat A.J.B yang berkaitan dengan pertanahan karena tidak sesuai dengan asas hukum administrasi, (2) kewengannya dalam membuat akta-akta pertanahan dikembalikan kepada Notaris berdasar U.U.J.N Pasal 15 (ayat) 2 huruf .f, Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, (3) untuk memberikan kepastian hukum dapat didaftarkan secara otomatis, (4) memberikan rasa keadilan dalam rangka asasi manusia membuat perbuatan hukum peralihan hak atas tanah memlalui akta P.P.J.B lunas dengan kuasa dan (5) memberikan nilai kemanfatan bagi masyarakat luas se provinsi wilayah kerja Notaris, (6) biaya relatif lebih murah karena memangkas birokrasi sehingga diharapkan dapat

⁷¹H.Muchsin, Imam Koeswahyono,Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejaarah*, Refika Aditama, Bandung, 2010, hlm 63.

dijadikan produk hukum berlaku pada masa yang akan datang (*ius constituendum*) di kancah hukum pertanahan di Indonesia.

“Akta yang dibuat Notaris merupakan alat bukti tertulis, oleh karena Undang – Undang diberikan kekuatan pembuktian yang sempurna . Menurut Pasal 165 H.I.R (Pasal 285 R.Bg serta Pasal 1870 dan 1871 B.W) akta otentik bagi para pihak dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya merupakan alat bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya dan bahkan tentang apa yang terdapat dalam akta sebagai penuturan belaka yang terakhir ini hanya sepanjang apa yang diuraikan itu ada hubungannya langsung dengan pokok akta.”⁷²

Untuk itu akta otentik yang dibuat seorang Notaris sesuai dengan kewenangannya mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna, karena selain para penghadap dibacakan dari isi kepala akta, badan akta, dan penutup atau akhir akta yang disaksikan sedikitnya dua orang saksi, maka para penghadap, saksi dan pejabatnya membubuhkan tanda tangannya serta melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta (Pasal 16 ayat (1) huruf.c Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris).

Akta dikatakan otentik sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (asas *acta publica probant sese ipsa*) bahkan mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, artinya siapa yang mempersoalkan suatu akta maka dia mempunyai beban pembuktian terhadap sangkalanya atas akta otentik tersebut (Pasal 138 H.I.R, 164 R.Bg, 148 Rv), maka dapat disimpulkan bahwa akta otentik dapat mempunyai kekuatan pembuktian Formil dimana kebenaran dari apa yang dilakukan pejabatnya dituangkan di dalam akta otentik serta kebenaran materiil dimana kebenaran suatu akta ditentukan dari isi akta tersebut atas dasar kemauan para pihak. Pada

⁷² Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh No taris, ibid* , hlm 31s

umumnya objek transaksi tanah sebagai barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan balik nama (*overschrijving*) dimuka pegawai kadaster guna memberikan jaminan kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang sudah terjadi *levering* / peralihan hak atas tanah maka diperlukan pendaftaran tanah (vide Pasal 19 UUPA).

“Perjanjian timbal balik seperti jual beli harus ada “penyerahan atau *levering*” secara yuridis, antara lain penyerahan barang tak bergerak, dulu dibuat “akta transport” sejak berlakunya Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria dibuat “akta jual beli (A.J.B)” dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T).”⁷³

Namun berjalannya waktu terjadi dinamika politik, hukum dipengaruhi politik sehingga serta pengaturannya mempengaruhi tatanan kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara, sedangkan pendaftaran tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang aturan pelaksanaannya diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 8 tahun 2012 yang kewenangannya dilakukan P.P.A.T berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan P.P.A.T.

“Akta P.P.A.T adalah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun”.⁷⁴

Inilah potret *inkonsistensi* konstitusi kita tentang otentisitas akta dalam pendaftaran tanah harus diadakan sinkronisasi jangan sampai cacat hukum seperti cacat kewenangan, cacat isi, cacat waktu dan cacat wilayahnya. Dari peraturan yang terkait dengan Pendaftaran Tanah semuanya berfokus penggunaan

⁷³ R.Subekti, , *Hukum Perjanjian, op cit*, hlm 79

⁷⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah, ibid*, hlm 676

dengan istilah akta, akta tanah, akta P.P.A.T sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu, Adapun namanya akta yang berkaitan dengan tanah adalah digunakan untuk memformulasikan untuk perbuatan, mengalihkan, memindahkan hak atas tanah . Bentuk akta-akta disebutkan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala B.P.N Nomor. 8 tahun 2012 Pasal 95 ayat (1), antara lain A.J.B, sedangkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor.24 tahun 1997 juga disebutkan akta yang dibuat P.P.A.T meliputi antara lain jual beli. Untuk menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan merupakan *legal cadastre*, yang bertujuan supaya tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain dengan artian Sertifikat Hak Milik atas tanah yang di balik nama /peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikannya yang sah biarpun di Indonesia menganut *stelsel* positif dan Negatif, artinya bila sewaktu-waktu ditemukan data-data fisik dan yuridis yang menguatkan dianggap benar dapat merubah untuk pembetulannya, dengan melakukan kegiatan-kegiatan sebagai yaitu:

- 1) .Pengukuran,pemetaan dan pembukuan tanah.
- 2) .Pendaftaran hak- hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
- 3) .Pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁷⁵

Untuk kepentingan pendaftaran tanah dalam disertasi ini, akan dilakukan menyimpang / tidak dituangkan di dalam A.J.B yang menjadi Kewenangannya P.P.A.T tapi langsung menggunakan akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa yang

⁷⁵ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm 343.

menjadi kewenangan Notaris, dengan alasan karena bentuk formatnya akta otentik dibuat melalaui peraturan Undang – Undang sedang A.J.B yang fromatnya dibuat oleh menteri (Permenag Agraria/Kepala BPN nomor 8 tahun 2012 Pasal 95 ayat (1) huruf.a.), bahwa pendaftaran tanah dibuat dihadapan P.P.A.T setempat pada objek tanah berada diwilayah hukum Kabupaten / Kota, berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 tentang tugas pokok dan kewenangan P.P.A.T.

“ Moh.Mahfud MD.⁷⁶ Berpendapat, adapun produk hukum yang responsive adalah produk hukum yang pembentukannya atau pembuatannya dilakukan secara partisipatif dalam arti melibatkan masyarakat secara terbuka, muatannya bersifat aspiratif dalam arti menggambarkan kehendak umum masyarakat, dan cakupannya bersifat limitative dalam arti tak bisa ditafsirkan sembarangan secara sepihak melalui peraturan turunan oleh Pemerintah. Sebaliknya hukum yang presentatif atau *ortodoks* adalah prodak hukum yang pembetukannya didominasi oleh lembaga Negara, isinya bersifat *positivistis – instrumentalistik* dalam arti lebih mencerinkan kehendak sepihak penguasa, dan cakupannya bersifat *opened interpretatif* dalam arti bisa dengan mudah ditafsirkan secara sepihak oleh penguasa melalui pembuatan peraturan pelaksanaan berdasar kehendak pemerintah sendiri”.

Itulah gambaran salah satu bukti nyata banyak dalam peraturan undang-undangan di Negara Indonesia yang tumpang tindih, kabur dan tidak konsisten / *inkonsistensi* dalam pelaksanaanya sehingga terjadi *dissinkronisasi* dalam praktek pelaksanaanya hukum bahkan aturan pelaksanaanya tidak jelas, maka kelemahan – kelemahan / kekaburan hukum terjadi, bila hal ini yang terjadi maka bagi pencari keadilan dan kemanfaatan serta kepastian hukum tidak akan tercapai bahkan terjadi cacat hukum.

⁷⁶ Achmad Sodiki, *Politiki Hukum Agraria*, Kompas, Jakarta, 2013, hlm 10

Hal ini terjadi penyimpangan *normative* karena *otentisitas* akta-akta pertanahan dalam praktek hukum di Indonesia tidak dilakukan oleh Notaris dengan pertimbangan fakta yuridis antara lain sebagai berikut:

1) Dengan asas kebebasan berkontrak saat akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa dibuat, sudah terjadi peralihan hak milik atas tanah secara *absolute*. mutlak beralih menjadi milik pembeli.

2) Karena pembuatan akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa adalah kewenangan Notaris sebagai pejabat umum merupakan akta outentik berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris.(disebut U.U.J.N) sebagai emplementasi dari Pasal 1868 K.U.H. Perdata.

3) Sebagai pejabat umum, dianalogikan dalam penafsiran *analogis* dengan kewenangannya sesuai Pasal 15 ayat 2 huruf .f U.U.J.N, Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan .

4) Bahkan berdasarkan kekuatan hukum formil membuat akta P.P.J.B lunas dengan kuasa otentiknya berdasarkan undang-undang, sedangkan akta Jual Beli (A.J.B) kekuatan hukum formilnya otentiknya dari Peraturan Menteri. Apabila disimak dari sudut pandang pada asas hukum sebagai berikut:

(1) Berlakunya Undang-Undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai derajat yang lebih tinggi, sehingga apabila ada dua macam Undang-Undang yang tidak sederajat mengatur objek yang sama dan saling bertentangan, maka hakim harus menerapkan undang-undang yang lebih tinggi dan menyatakan undang-undang yang lebih rendah tidak mengikat, asas *lex superior derogat legi inferiori*.

(2) .Asas *lex priori derogate lex posteriori*, Undang–Undang yang berlaku kemudian membatalkan Undang – Undang yang terdahulu.⁷⁷ terkait dengan *otentisitas* akta, kewenangannya P.P.A.T membuat akta otentik gugur demi hukum.

“Prof.Satjipto Raharjo, menegaskan bahwa Asas hukum merupakan” jantungnya “ peraturan hukum. Lebih lanjut ia menegaskan bahwa asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum.”⁷⁸

“Peter Mahmud, mengemukakan bahwa: Asas hukum mempunyai arti penting bagi pembentukan hukum, penerapan hukum dan pengembangan ilmu hukum. Bagi pembentukan hukum, asas–asas hukum memberikan landasan secara garis besar mengenai ketentuan–ketentuan yang perlu dituangkan di dalam aturan hukum. Di dalam penerapan hukum asas–asas hukum sangat membantu bagi digunakannya penafsiran dan penemuan hukum maupun *analogi*. Sedangkan bagi pengembangan ilmu hukum asas–asas hukum mempunyai kegunaan karena di dalam asas–asas hukum dapat ditunjukkan berbagai aturan hukum yang pada tingkat yang lebih tinggi sebenarnya merupakan suatu ketentuan”.⁷⁹

Pembuatan akta otentik oleh Notaris landasan hukumnya : Undang- Undang nomor 2 Tahu 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1 dan 7) dan Pasal 1886 B.W, sedangkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala B.P.N yang terkait dengan akta otentik jual beli dilaksanakan oleh P.P.A.T), inilah bukti fakta kekaburan hukum (*insinkronisasi*) yang mendasar yang dapat menimbulkan penafsiran hukum yang luas yang mengarah *dissinkronisasi* hukum, penunjukan P.P.A.T sebagai pembuat akta–akta otentik di bidang pertanahan termasuk akta jual beli adalah bertentangan dengan Pasal 1868 B.W dan Pasal 1 ayat (1dan 7) Peraturan Jabatan Notaris Undang–Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan

⁷⁷ J.B.Daliyo,S.dkk, *Pengantar Ilmu Hukum, Loc.Cit*, hlm 55.

⁷⁸ Abdul Rachmad Budiono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Banyumedia Publishing, Malang, 2005, hlm 107.

⁷⁹ Disertasi, Istislam, *Sanksi Paksaan Pemerintah Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Pasca Sarjana Universitas Airlangga, 2012, hlm 58.

Notaris . Terhadap akta–akta tanah yang dibuat P.P.A.T tersebut atau yang oleh P.P No 37 tahun 1998 disebut dengan akta P.P.A.T pembuatan akta–akta tanah yang di maksud jual beli yang dilakukan P.P.A.T secara *implisit* tidak diatur didalam Undang – Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok–Pokok Agraria dan tidak secara tegas kewenangannya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari beberapa isu hukum diatas terdapat *dissingkronisasi* hukum sehingga nilai–nilai kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan tidak terlindungi, sedangkan untuk memperoleh kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui Akta P.P.J.B lunas dengan kuasa secara teoritis bisa di *akumulir* secara *otomatik* / langsung sehingga dapat didaftarkan dan diterima di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat sewilayah hukum objek tanah dalam satu provinsi selama sesuai dengan asas–asas pendaftaran tanah dan aturan–aturannya terkaid dengan persyaratan fisik dan yuridis, maka perlu *sinkronisasi* aturan dan kewenangan pembuatan akta otentik untuk kepentingan pendaftaran tanah dalam rangka memberi perlindungan untuk memperoleh kepastian hukum, pencari keadilan dan kemafaatan dengan catatan dipenuhinya persyaratan sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, atau peraturan lainnya namun kewenangannya dilakukan oleh Notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris, seorang Notaris sebagai Pejabat Umum kewenangannya sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 15 ayat (2) huruf f yaitu membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.⁸⁰ Yang mana hal ini harus dijelaskan secara rinci tegas maksud dan

⁸⁰ Undang-Undang Nomor.30 Tahun 2004, *loc.cit*, hlm 10.

tujuan dari isi dari Pasal Undang-Undang tersebut, dengan alasan normatif Notaris dengan kewenangannya Undang-Undang Jabatan Notaris, dapat membuat akta outentik P.P.J.B lunas dengan kuasa hak milik atas tanah sehingga dapat didaftarkan di wilayah hukum se provinsi, secara *epistimologis* memberikan cara/metoda bagi masyarakat seluas-luasnya dengan biaya relatif murah dan mudah dengan memutus birokrasi yang ber belit- belit.

1.1.1. Fokus Studi

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) Pasal 2 ayat (1 dan 2) huruf.a tentang tugas pokok dan kewenangan P.P.A.T dan Penjelasan Pasal 21 ayat (1).⁸¹ formatnya agar outentik dibuat melalauai peraturan menteri, sesuai aturan (Permenag Agraria/Kepala BPN nomor 8 tahun 2012 Pasal 95 ayat (1) huruf.a.) bahwa pendaftaran tanah dibuat dihadapan P.P.A.T.

Sedangkan akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa menjadi kewenangan Notaris, merupakan akta otentik berdasarkan Undang–Undang nomor : 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf. f bisa membuat akta pertanahan yang disebutkan dalam penjelasannya Pasal tersebut dalam Undang – Undang tersebut cukup jelas dan aturan pelaksanaan dalam Peraturan Pemerintah belum ada, maka kotradiksi aturan tersebut bisa terjadi dalam praktek.

⁸¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, op cit*, hlm 675 – 683.

Penerapan hukum akta jual beli yang dibuat P.P.A.T dibandingkan dengan otentisitas akta P.P.J.B lunas dengan kuasa yang dibuat oleh Notaris ada penafsiran *analogi/kesamaam* peraturan dalam akta tersebut namun secara substansinya berbeda .yaitu akta otentik dibuat Notaris berdasarkan undang-undang dan akta otentik dibuat P.P.A.T berdasarkan peraturan Menteri apabila ditinjau dari dasar konstitusi kita terjadi konflik norma sehingga terjadi cacat hukum.

“Penafsiran *Analogis* adalah memberi tafsiran pada suatu peraturan hukum dengan memberi ibarat (kiyas) pada kata-kata tersebut sesuai dengan asas hukumnya.sehingga suatu peristiwa yang sebenarnya tidak dapat dimasukkan ,lalu dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut”.⁸²

Penelitian ini mengkaji dengan asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak melakukan perbuatan hukum yang dituangkan di dalam akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah, yang mana penjual menyerahkan prestasinya dan sehingga menimbulkan hubungan hukum timbal balik hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipertanggung jawabkan secara hukum oleh para pihak. Untuk memberikan Kepastian hukum bahwa P.P.J.B lunas dengan kuasa peralihan hak milik atas tanah yang telah di miliki secara *absolute* maka harus di daftarkan di Kantor Pertanahan di Kota dan Kabupaten setempat sesuai letak objek tanah yang bersangkutan oleh Notaris se wilayah hukum provinsi kerja Notaris. Penelitian ini menggunakan pendekatan *legal reseach* yang menitik beratkan pada peraturan hukum jual beli atas tanah dalam hubungannya dengan fakta hukum dikaitkan dengan undang – undang yang berlaku dan pendekatan ini

⁸² C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, 1989, hlm 68.

memerlukan berbagai disiplin ilmu hukum untuk mengkaji keberadaan hukum positif yang berlaku saat ini, dalam penelitian ini dengan menggunakan studi hukum kritis yang terkait dengan *dissinkronisasi* hukum yang penerapannya tidak konsisten / *inkonsistensi* hukum sehingga dimungkinkan dalam praktek terjadi kekebubaran hukum / norma yang kabur (*vague norm*) dan / atau kekosongan hukum (*leemten*), dengan metode konstruksi hukum diharapkan tercapai penemuan hukum (*rechsvinding*). Dua alasan tersebut dapat dijadikan dasar untuk mengetahui isu hukum antara lain :

- 1) Bahwa *otentisitas* akta perjanjian perikatan jual beli lunas dengan kuasa peralihan hak milik atas tanah menimbulkan hubungan hukum timbal balik (premis mayor).
- 2) Bahwa akta otentik hubungan hukum timbal balik pada peralihan hak milik atas tanah terhadap pendaftaran tanah menimbulkan kepastian hukum (premis minor).
- 3) Bahwa otentisitas akta perjanjian perikatan jual beli lunas dengan kuasa peralihan hak milik atas tanah terhadap pendaftaran tanah menimbulkan kepastian hukum (konklusi) .

Daftar isu hukum antara lain :

- (1) Terjadi perbuatan hukum peralihan hak milik *absolute* atas tanah melalui akta otentik perjanjian perikatan jual beli (P.P.J.B) lunas dengan kuasa .
- (2) Untuk memberikan kepastian hukum, peralihan hak milik atas tanah dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan kabupaten kota se wilayah kerja Notaris.

Perbuatan ini dilakukan dalam fakta hukum yang menjadi kekuasaan berakibat dari adanya kewenangan formal yang berdasarkan hukum berisi ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur kewenangan tersebut. Sumber hukum yang tidak memiliki *relevansi* harus di anulir, tidak dipakai lagi karena dapat terjadi penyesatan hukum, cacat hukum dan konflik hukum, sehingga nilai-nilai secara filsafati kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud sebagaimana kebenaran dalam sistim hukum kita yang dicita-citakan bersih, berwibawa biarpun hukum dan institusi betapapun efisien dan rapihnya, harus direformasi dihapuskan, diganti bahkan dirubah jika tidak benar, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum baik bersifat preventif maupun represif yaitu mencegah terjadinya sengketa hukum, baik pada tataran lembaga Pemerintah maupun di lembaga peradilan.

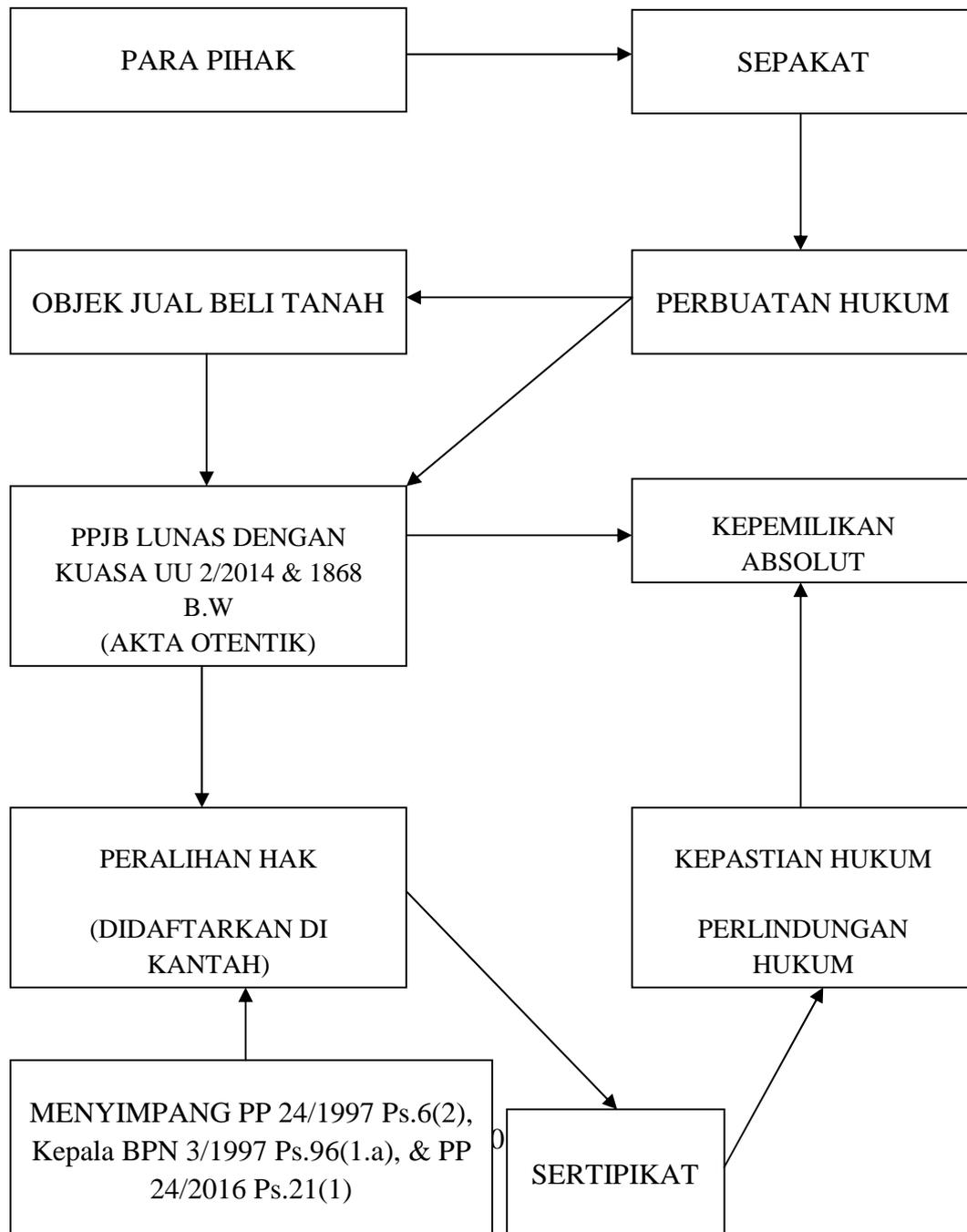
Disamping itu juga dapat memberikan manfaat pada masyarakat secara luas dalam wilayah hukum kerja Notaris dan merubah *value* dan nilai yang positif dalam rangka memperoleh pembaharuan hukum, maka untuk itu diperlukan perubahan dalam rangka perbaikan untuk dapat di rekonstruksi beberapa aturan hukum yang mendasari pendaftaran tanah.

Rekonstruksi hukum merupakan hal yang diperlukan oleh norma hukum yang pasti dan relevansinya di butuhkan dan sesuai dengan asas hukum yang cocok dengan basis nilai keadilan menjadi tujuan hukum dengan tidak terjadi ketimpangan hukum bahkan konflik hukum, kekosongan hukum dan pada akhirnya dalam penerapan hukum terjadi *inkonsistensi* hukum sehingga produk

hukum tidak mempunyai kekuatan hukum lemah daya pembuktiannya sehingga baik *das solen* dan *sain* tidak sinkron.

KONSEP ALUR PENDAFTARAN TANAH MELALUI AKTA P.P.J.B LUNAS DENGAN KUASA

Ragaan. 1



1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang diatas , bahwa Notaris yang berwenang menuangkan kehendak para pihak dalam sebuah akta otentik berdasarkan kebenaran formil yang dijalankan sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, dan undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian dan perikatan, namun dalam praktek dimungkinkan terjadi bahwa dokumen yang serahkan kepada notaris sesuai dengan kebenaran formil harus sesuai dengan kebenaran formil tersebut, sehingga akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Dengan Kuasa yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Kebijakan dan pelaksanaan peraturan undang-undang yang terkait tidak konsisten (*inkonsistensi*) bila ditinjau dari asas hukum (*lex superior derogat legi inferiori*) dan *lex posterior derogat legi priori* sehingga terkesan ada *indikasi over leping* dalam pelaksanaan yang disebabkan adanya faktor kepentingan politik yang mempengaruhi hukum sehingga kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum terabaikan, dari kesimpulan fakta hukum diatas dapat ditarik permasalahan sebagai berikut :

2.1 Bagaimana pelaksanaan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah saat ini ?

2.2 Bagaimana kelemahan- kelemahan Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah saat ini ?

2.3 Bagaimana rekonstruksi Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah yang berbasis nilai keadilan ?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penulisan dari disertasi ini berdasarkan dari latar belakang dan rumusan masalah diatas adalah untuk menemukan jawaban dari permasalahan tersebut serta sebagai pengembangan ilmu khususnya di bidang kenotariatan yaitu mengenai tanggung jawab Notaris dalam melaksanakan jabatannya di dalam pembuatan akta otentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik Notaris, serta memberikan jawaban dari permasalahan status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dengan Kuasa.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui hal-hal yang melatar belakangi terjadinya masalah hukum dalam praktek pada pendaftaran tanah antara lain:

- 3.1. Untuk menganalisis pelaksanaan akta PPJB lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah yang belum berbasis nilai keadilan.
- 3.2 Untuk menemukan kelemahan akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah saat ini.
- 3.3 Untuk menemukan rekonstruksi akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah berbasis nilai keadilan

1.4. KEGUNAAN PENELITIAN

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- 1).Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum di bidang kenotariatan mengenai tanggung

jawab notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya khususnya didalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan kuasa.

2). Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan bagi para Notaris agar dalam melaksanakan jabatannya agar tetap berpegang teguh pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris dalam mengemban tanggung jawab sebagai Notaris serta menggunakan hati nurani sebagai prinsip kehati-hatian.

3). Penelitian ini juga diharapkan dapat lebih menegaskan lagi persepsi bahwa Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap kliennya secara jelas bukan berarti Notaris berhak ikut campur secara materil.

Kajian *Aksiologi* untuk memberikan nilai yang bermanfaat bagi manusia antara lain:

4.1 Kegunaan teoritis yaitu untuk penegembangan ilmu hukum, menemukan konsep baru atau teori baru bidang ilmu hukum khususnya **pembaharuan hukum dalam sistem pendaftaran tanah se wilayah provinsi kerja Notaris pada peralihan hak milik atas tanah, menggunakan akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa.**

4.2 Kegunaan praktis yaitu untuk memberikan gambaran dan kajian lebih mendalam terhadap rekonstruksi akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak atas tanah yang berbasis nilai keadilan yang bermanfaat bagi institusi, eksekutif, yudikatif, legislatif dan masyarakat.

4.3 Sumbangan rekomendasi kepada pembuat Undang-Undang untuk mengkaji lebih mendalam tentang akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak atas

tanah dibuat dihadapan Notaris terhadap pendaftaran tanah sehingga dapat diakumudir dan bisa memperbaharui sistem hukum tentang pendaftaran tanah.

1.5 KERANGKA KONSEPTUAL

Konsep merupakan unsur-unsur abstrak yang memunculkan objek-objek yang mewakili klas-klas gambaran secara umum yang menggabungkan kata-kata dengan objek-objek tertentu. Konsep ialah memunculkan, objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pandangan praktis dan sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu.⁸³

1.5.1 Konsep rekonstruksi

Rekonstruksi adalah pengembalian sesuatu ketempatnyaa yang semula, untuk menjelaskan perkembangan yang terjadi, mengembalikan berdasarkan kejadian semula dimana rekonstruksi tersebut mengandung nilai-nilai, apabila sistim hukum dan pranata peradilan di munculkan untuk memecahkan adanya perbedaan nilai atau konflik norma yang menjadi kelemahan bagaimana cara kita menentukan prioritas perubahan hukum positif.

⁸³ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, 2008, hlm\306

1.5.2 Konsep akta

Suatu bentuk dan/atau jenis merupakan alat bukti yang sah bisa berupa akta pihak atau *partij* akta atau akta *relass* yang memiliki daya pembuktian yang kuat karenanya akta-akta tersebut sifatnya otentik yang memenuhi syarat pada Pasal 1868 KUHPerdta, sering disebut orang secara umum dan dipergunakan untuk melakukan hubungan hukum, dan merupakan tulisan untuk dijadikan sebagai alat bukti suatu perkara hukum yang mengikat bagi yang membuatnya yang bentuknya surat yang berisi pernyataan, keterangan-keterangan, keputusan dan bila dilihat Pasal 1867 KUHPerdta dibedakan akta dibawah tangan dan akta otentik. Akta dibawah tangan tanpa bantuan dari Pejabat Umum semata-mata dibuat atas dasar kepentingan para pihak (Pasal 1 *Staatblaads* 1867 No.29, Pasal 1874 KUHPerdta dan Pasal 286 *R.bg*), sedang akta otentik dibuat oleh pejabat umum dibuat bentuknya berdasarkan undang-undang (Pasal 1868 KUHPerdta dan 165 H.I.R), akta otentik memiliki *value* apabila dibacakan oleh pejabat umum disepan para penghadap.

1.5.3 Konsep perjanjian

Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan karena ada beberapa kelemahan-kelemahan diantaranya :

1. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak, seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” jadi ada *consensus* antara pihak-pihak.

2. Kata perbuatan juga mencakup tanpa konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaaneming*), tindakan melawan hukum (*onrechunatigedaad*) yang tidak mengandung suatu consensus seharusnya dipakai kata “persetujuan”.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut di atas terlalu luas, karena mencakup juga perlangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Pasal yang dimaksud adalah hubungan debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4. Tanpa menyebutkan tujuan

Dalam perumusan pasal ini tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁸⁴

⁸⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 78.

1). Azas-Azas Perjanjian

1. Azas kebebasan berkontrak

Azas ini mempunyai arti bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang. Karena hukum perjanjian mengikuti azas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁸⁵

Azas kebebasan di atas bukan berarti tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-undang sebagaimana disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

2. Azas itikad baik

Azas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subyektif yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum dan itikad baik obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

⁸⁵ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal. 19-22.

3. Azas *pacta sun servanda*

Suatu azas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti mengikatnya undang-undang. Maksud azas *pacta sun servanda* ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pihak yang telah membuat perjanjian itu.

4. Azas *konsensualisme*

Azas *konsensualisme* adalah bahwa dalam suatu perjanjian cukup ada satu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Azas *konsensualisme* ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang merupakan syarat-syarat sah suatu perjanjian.

5. Azas berlakunya suatu perjanjian

Azas ini maksudnya bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga. Azas ini diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1314 KUH Perdata.

2). Syarat-syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

2.Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

3.Mengenai suatu hal tertentu;

4.Suatu sebab yang halal;

Menurut Abdul Kadir Muhammad, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

5.Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian

Persetujuan kehendak merupakan suatu kesepakatan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian yang dibuat itu.⁸⁶

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun, tidak ada kehilafan dan tidak ada penipuan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakut-nakuti sesuai ketentuan Pasal 1324 KUH Perdata.

Dikatakan tidak ada kehilafan atau kekeliruan atau kesesatan selain apabila salah satu pihak khilaf tentang hal yang pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi obyek perjanjian atau jika kekhilafan itu terjadi mengenai dirinya dengan siapa diadakan perjanjian tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1322 KUH Perdata, dan dikatakan tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut undang-undang ialah dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar

⁸⁶ Abdul Kadir Muhammad, op. cit, hal. 88-96.

untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak karena paksaan, kekhilafan dan penipuan ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada hakim. Menurut Pasal 1454 KUH Perdata pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti dan dalam kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahui kekhilafan dan penipuan itu.

Adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun.

Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka dan bagi isteri ada izin dari suaminya.

Menurut Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 sudah tidak ada lagi dikatakan harus ada izin atau bantuan suami dalam hal isteri melakukan perbuatan hukum. Jadi tidak perlu lagi izin suaminya dan perbuatan hukum yang dilakukan isteri adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.⁸⁷

⁸⁷ UU No. 1 Tahun 1974 *Tentang Perkawinan* Pasal 31 ayat (1).

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

Akibat hukum ketidak cakapan atau ketidakwenangan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian itu berlaku bagi pihak-pihak.

3). Ada suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian apa yang diperjanjikan harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan, misalnya perjanjian jual beli beras harga Rp. 9.500.000,- dianggap tidak jelas, sebab tidak ada penjelasan tentang kualitas maupun kuantitas sehingga perjanjian itu dinyatakan tidak sah.

Sebaliknya apabila dijelaskan tentang kualitasnya misal beras Cianjur hasil panen 2015, perjanjian itu sah walaupun tidak ditentukan, karena jumlah itu dapat ditentukan berdasarkan perhitungan.

4). Ada suatu sebab yang halal

Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang

membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Menurut undang-undang sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang berisi causa atau sebab yang halal diperbolehkan. Akibat hukum perjanjian yang bersifat tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.

Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian dimuka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat tanpa sebab, ia dianggap tidak pernah ada sebagaimana ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata.

Pada prinsipnya perjanjian mengatur sendiri sesuai asas kebebasan berkontrak artinya para pihak telah mengatur terlebih dahulu dan menyetujui dari isi perjanjian sebelum di ikrarkan didalan akta kepada orang atau badan yang dianggap cakap bertindak melakukan apa yang menjadi kehendak para pihak yaitu penjual dan pembeli dengan objek tanah dengan memandang perlunya syarat sah suatu perjanjian yang tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan perjanjian mengikat bagi para pihak berlaku sebagai undang-undang, sebagaimana telah ditentukan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, mengenai bagian-bagian dari perjanjian tersebut dapat di klasifikasi sebagai berikut:

- 1).Bagian dari kontrak yang *esensial*, ini merupakan bagian utama dari kontrak/perjanjian yang harus disebut dalam perjanjian yang objek nya jual beli yaitu “harga”
- 2) Bagian kontrak yang *natural*, bagian ini sudah diartur oleh aturan hukum.

3).Bagian kontrak yang *aksidental*, bagian ini sama sekali tidak diatur oleh aturan undang-undang , terserah para pihak untuk mengaturnya sesuai asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Terjadinya Perjanjian, ada beberapa teori tentang terjadinya perjanjian yaitu :

1.Teori kehendak (*Wilstheorie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat terjadi kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.⁸⁸

2.Teori pengiriman (*Verzendtheorie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

3.Teori pengetahuan (*Vermingstheorie*)

Mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

4.Teori kepercayaan (*Vertrowenstheorie*)

Mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Hapusnya Perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro, yaitu :

1.Karena pembayaran

Hal ini adalah yang paling penting karena mengenai pelaksanaan perjanjian, maka hal pembayaran ini oleh KUH Perdata diatur dalam tidak kurang dari 22 pasal (Pasal-pasal 1382 s/d 1403).

2.Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan.

⁸⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 24.

Hal ini diatur dalam Pasal-pasal 1404 s/d 1412 KUH Perdata dan dalam Pasal-pasal 809 s/d 812 RV (Reglement Burgerlicjke Rechtvordering).

3.Karena pembaharuan hutang.

4.Karena perjumpaan hutang.

5.Karena percampuran hutang.

Hal-hal mengenai pembaharuan, perjumpaan dan percampuran hutang diatur dalam pasal-pasal 1413 s/d 1437 KUH Perdata.

1.Karena pembayaran

Hal ini adalah yang paling penting karena mengenai pelaksanaan perjanjian, maka hal pembayaran ini oleh KUH Perdata diatur dalam tidak kurang dari 22 pasal (Pasal-pasal 1382 s/d 1403).

2.Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan.

Hal ini diatur dalam Pasal-pasal 1404 s/d 1412 KUH Perdata dan dalam Pasal-pasal 809 s/d 812 RV (Reglement Burgerlicjke Rechtvordering).

3.Karena pembaharuan hutang.

4.Karena perjumpaan hutang.

5.Karena percampuran hutang.

Hal-hal mengenai pembaharuan, perjumpaan dan percampuran hutang diatur dalam pasal-pasal 1413 s/d 1437 KUH Perdata.

6.Karena pembebasan hutang.

Hal ini diatur dalam pasal-pasal 1440 s/d 1443 KUH Perdata.

7.Karena musnahnya barang yang terhutang.

Hal ini diatur dalam pasal-pasal 1444 s/d 1445 KUH Perdata.

8. Karena kebatalan atau pembatalan.

Hal ini diatur dalam pasal 1446 KUH Perdata dan 1449 KUH Perdata.

9. Karena berlakunya syarat batal.

Hal ini diatur dalam pasal 1447, 1448, 1450 s/d 1456 KUH Perdata.

10. Karena kadaluwarsa.

Hal ini diatur dalam pasal 1968 KUH Perdata.⁸⁹

Hapusnya Perjanjian menurut Setiawan yaitu :

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;

Misalnya : perjanjian yang berlaku dalam waktu tertentu.

2. Undang-undang yang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;

Misalnya : Menurut Pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata, bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu tidak melakukan pemisahan harta warisan, akan tetapi waktu perjanjian itu oleh Pasal 1066 ayat 4 KUH Perdata dibatasi berlakunya hanya mengikat selama lima tahun.

3. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.

Misalnya : Jika salah satu pihak meninggal maka perjanjian akan hapus, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1646 ayat (4) KUH Perdata tentang berakhirnya perjanjian perseroan dan Pasal 1813 KUH Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa.

4. Pernyataan menghentikan perjanjian (opzegging);

⁸⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1989, hal. 150-156.

Opzegging dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. Opzegging hanya ada pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.

5. Perjanjian hapus karena putusan hakim;

6. Tujuan perjanjian telah tercapai;

7. Dengan persetujuan para pihak.⁹⁰

1.5.4 Konsep perikatan

Perikatan dalam Buku III KUH Perdata berjudul “Perihal Perikatan” pengertian perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari pengertian perjanjian. Adapun pengertian daripada perikatan adalah : “Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, dimana salah satu orang diberi hak untuk menuntut sesuatu barang/ benda dari yang lainnya sedangkan orang yang lainnya diwajibkan untuk memenuhi tuntutan itu”.⁹¹

Maka dari itu sifat hukum yang terkandung dalam Buku III selalu berupa sesuatu menuntut menuntut, oleh karenanya isi Buku III dapat juga dinamakan “hukum perhutangan”. Pihak yang mempunyai hak menuntut disebut pihak yang berpiutang atau kreditur, sedangkan pihak yang diwajibkan memenuhi tuntutan disebut pihak yang berhutang atau debitur adapun sesuatu barang/benda yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”, yang menurut KUH Perdata dapat berupa :

⁹⁰ Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal.68-69.

⁹¹ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. XXV, PT. Intermasa, Jakarta, hal 122-123.

1. Menyerahkan suatu barang.
2. Melakukan suatu perbuatan.
3. Tidak melakukan suatu perbuatan.

1). Sumber-Sumber Perikatan dalam pasal 1233 KUH Perdata memberikan ketentuan bahwa, suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau karena undang-undang. Perikatan yang lahir karena undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir karena undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang mana dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.

2). Macam-Macam Perikatan

1. Perikatan bersyarat

Adapun yang dimaksud dengan perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian dikemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Pertama mungkin untuk menjanjikan bahwa perikatan itu barulah akan lahir, apabila kejadian yang belum tentu itu timbul. Suatu perjanjian yang demikian itu, menggantungkan adanya suatu perikatan pada suatu syarat yang menunda atau mempertanggung jawabkan.

2. Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu

Perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketepatan waktu ialah yang pertama berupa suatu kegiatan atau peristiwa yang belum tentu atau tidak terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun

mungkin belum dapat dibutuhkan kapan datangnya, misalnya meninggalkan seseorang.

3. Perikatan yang membolehkan memilih (alternatif)

Suatu perikatan dimana terdapat dua atau lebih macam prestasi. Dalam hal mana si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan. Misalnya: ia boleh memilih apakah ia akan memberikan kuda atau mobilnya atau uang satu juta rupiah.

4. Perikatan tanggung menanggung

Suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berpiutang berhadapan dengan satu orang yang berhutang atau sebaliknya. Beberapa orang sama-sama berhak menagih suatu piutang dari satu orang. Tetapi perikatan semacam ini, sedikit sekali terdapat dalam praktek.

5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi

Suatu perikatan dikatakan dapat dibagi atau tidak tergantung pada mungkin tidaknya membagi prestasi. Pada hakekatnya pula kehendak atau maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Persoalan tentang dapat atau tidaknya dibagi suatu perikatan, kamulah tampil kemuka, jika salah satu pihak dalam perjanjian telah digantikan oleh beberapa orang lain.

6. Perikatan dengan penetapan hukuman

Untuk mencegah jangan sampai si berhutang dengan mudah saja melalaikan kewajibannya, dalam praktek banyak dipakai perjanjian dimana berhutang dikenakan suatu hukuman, apabila ia tidak menepati kewajibannya.⁹²

⁹² Ibid, hal 128-131

Menentukan saat mengikatnya perjanjian yang dapat dilihat dari adanya tindakan untuk menutup klausula suatu perjanjian merupakan suatu tindakan hukum dari kehendak para pihak yang mendasar sehingga menimbulkan suatu akibat hukum tertentu, bersandar pada asas perikatan tersebut yaitu adanya consensus para pihak yang dikehendaki antara penjual dan pembeli pada peralihan hak milik atas tanah sehingga menimbulkan hubungan hukum. Pasal 1233 KUHPerdata disebutkan tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, atau karena undang-undang. Maka dalam perikatan ini penjual dan pembeli memberikan persetujuan untuk dibuatkan *Partij* akta berupa PPJB lunas dengan kuasa

1.5.5 Kosep jual beli lunas

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

Dari pengertian menurut pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang bertimbal balik, dimana penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan pasal 1459

KUH Perdata, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar, sebagaimana ketentuan pasal 1458 KUH Perdata.

Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut pasal 1517 KUH Perdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi, yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian, menurut ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

Harga tersebut harus berupa sejumlah uang, jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk pada dua hal tersebut (barang dan uang), maka akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi perjanjian kerja dan begitu seterusnya.

Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.

Jual beli merupakan peristiwa hukum akan terjadinya transaksional suatu benda yang mengarah hubungan hukum melekatkan hak pada satu pihak dan melekatkan kewajiban pada pihak lain, sedangkan tolok ukurnya dalam hubungan hukum jual beli tersebut adanya penyerahan dalam satu pihak kepada pihak lainnya dapat dinilai dengan uang sehingga konsekwensinya adanya prestasi. Jual

beli merupakan suatu transaksi yang sering dilakukan di masyarakat yaitu adanya pemindahan hak milik berupa barang baik bergerak maupun tidak bergerak dengan alat bayar uang, bila ditinjau dari Pasal 1457 KUHPerdara memeberikan definisi “ Jual beli adalah suatu persetujuan, yaitu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu hak kebendaan, dan pihak lain membayar sesuai dengan harga yang diperjanjikan” kata lunas berate si pembeli sudah menyerahkan seluruhnya uang dengan apa-apa yang diperjanjikan dan si penjual harus menyerahkan dengan apa yang menjadi objek jual beli tersebut.

1.5.7. Konsep Kuasa

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.⁹³

Pemberian kuasa bisa tertulis dalam bentuk sebuah akta otentik ataupun bentuk kuasa dibawah tangan maupun lisan, oleh karena pemberi kuasa tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, dan jenis kuasa bisa umum seperti yang tercatat berdasarkan Pasal 1796 secara umum hanya untuk pengurusan saja dan bisa kuasa khusus berdasarkan pada Pasal 1975 sehingga dalam kuasa khusus harus ada kekhususan nya dalam pertindak melakukan perbuatan hukum

⁹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1792

1.5.8 Konsep Hak milik atas tanah

Disebutkan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, yaitu semua hak atas tanah berfungsi social” artinya tidak serta merta hak milik dapat dikuasai selamanya tetapi dapat berfungsi sebagaimana untuk kepentingan umum dan bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

1.5.9 Konsep berbasis nilai Keadilan

Berbasis Nilai keadilan didambakan oleh setiap orang, merupakan asas dasar menunjuk kualitas yang berguna bagi masyarakat, sesuatu yang bermanfaat dan berharga bagi kehidupan manusia, betapapun pentingnya nilai dasar yang terkandung di dalamnya untuk penunjuk adanya undang-undang sebagai pelaksanaan hukum tertulis yang memerlukan penjabaran lebih lanjut supaya tidak inkonsistensi dan adanya jaminan kebenaran untuk memperoleh kepastian hukum.

1.6. KERANGKA TEORI

Dalam penulisan ini menggunakan beberapa teori sebagai landasan berfikir untuk memecahkan permasalahan yang diteliti, serta mencari jawaban atas permasalahan yang sedang diteliti.

“Teori adalah untuk memberikan argumentasi yang meyakinkan, bahwa yang dijelaskan itu ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu adalah memenuhi standar teoritis.”⁹⁴

Radbruch menyatakan bahwa :

“Tugas teori hukum adalah membikin jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tinggi.”⁹⁵

Pengertian kewenangan secara umum adalah kekuasaan seseorang dalam melaksanakan sesuatu. Karena pada dasarnya manusia mempunyai keinginan untuk diakui ekstensinya di masyarakat, sehingga dengan memiliki kewenangan itu dapat mendukung ekstensinya atau dengan kata lain bahwa dengan kewenangan tersebut seseorang bisa melaksanakan wewenangnya yaitu dengan melaksanakan tugas dari kewenangannya.

H.D Stoud yang dikutip oleh Ridwan HB memberikan pengertian mengenai kewenangan yaitu:

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subyek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”⁹⁶

⁹⁴ H.R. Otje Salman. S, Anton F Susanto, *Teori Hukum*, (Bandung : Refika Aditama, 2013), hlm.45

⁹⁵ Ibid

Kerangka teori menguraikan jalan pikiran yang logis untuk memecahkan masalah dalam penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya sehingga dapat menjelaskan isu hukumnya.

“ Menurut M.Solly Lubis, kerangka teori merupakan pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis”.⁹⁶

Disertasi ini dimaksudkan melakukan formulasi untuk membangun konsep hukum atas *terminology* hukum di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf, f perihal rumusan kewenangan Notaris membuat akta pertanahan dan pendaftaran tanah.

1.6.1. Inventarisasi hukum berdasarkan hierarki perundang-undangan

- 1). Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33
- 2). 1).Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1868, 1813, 1338 dan 1320
- 3)Undang – undang nomor. 5 tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2)
- 4).Undang – Undang nomor. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 1
- 5).Undang–Undang nomor.12 tahun 2011 tentang tata urutan Undang- Undang Pasal 7

⁹⁶ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm.183

⁹⁷ Made Mirantha, *Penoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi dan tesis*, Yogyakarta, 2006, hlm 6

- 6).Undang – Undang nomor. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1), 15 ayat (2) huruf.f dan Pasal 38
- 7).Peraturan Pemerintah nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 8).Peraturan Pemerintah nomor. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan P.P.A.T
- 9).Permeneg Agraria/Kepala B.P.N nomor.8 tahun 2012 tentang pelaksanaan P.P nomor. 24 tahun 1997.
- 10).Permeneg Agraria/Kepala B.P.N nomor.4 tahun 1999 tentang pelaksanaan P.P nomor. 37 tahun 1998.

1.6.2.Kajian terhadap prinsip-prinsip hukum/asas-asas hukum

- 1).Perbuatan hukum para pihak dihadapan Notaris yang dituangkan dalam bentuk akta otentik berdasarkan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Pasal 1 ayat (1) sehingga memiliki pembuktian yang kuat dan sempurna sehingga nilai dasar keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum akan terealisasi.
- 2).Kewenangannya pejabat umum membuat akta otentik yang didasarkan pada undang-undang profesi Notaris dapat membuat akta pertanahan yaitu dituangkan di dalam P.P.J.B lunas dengan kuasa berdasarkan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Pasal 15 ayat (2) huruf. f.
- 3).otentiknya Akta Jual Beli (AJB) form bentuknya berdasarkan peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 21.

4).Asas hukum memberikan paradigma yang mendasar di tatanan hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang mengenal tiga (3) asas hukum, namun sesuai permasalahan penelitian ini ada ketentuan hukum yang saling bertentangan dalam satu perbuatan hukum sehingga terjadi *inkonsistensi* hukum yang tidak adil maka tidak ada jaminan akan kepastian hukum, apabila ditinjau dari asas hukum (*lex superior derogat legi inferiori*) dan (*lex posterior derogat legi priori*) maka otentisitas Akta Jual Beli (AJB) yang dipergunakan untuk Pendaftaran Tanah sangat lemah dan dapat disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) lunas dengan kuasa berdasarkan undang-undang kedudukannya lebih tinggi dari peraturan menteri dan peraturan menteri yang hierarki tidak termasuk tata urutan perundang-undangan di Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang No.12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia Pasal 7, maka akta PPJB lunas dengan kuasa dapat diakumudir bisa didaftarkan untuk peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se wilayah kerja Notaris satu provinsi.

5).Pendaftaran tanah memerlukan persyaratan khusus yaitu mematuhi peraturan dalam Pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu melengkapi administrasi pertanahan sehingga P.P.J.B lunas sebagai akta otentik berdasarkan undang-undang dapat diakumudir untuk pendaftaran tanah sehingga terjadi pembaharuan hukum dalam system pendafrtan tanah.

1.6.3. Kajian pustaka membangun teori hukum yang menjadi dasar penelitian disertasi.

Terkait dengan permasalahan tersebut dapat ditarik teori- teori yang relevan. Untuk penajaman dalam pembahasan penelitian ini diperlukan teori sebagai pisau analisa permasalahan terkait perbuatan hukum untuk kepastihan hukum Rekonstruksi akta perjanjian perikatan jual beli lunas dengan kuasa hak milik atas tanah terhadap pendaftaran tanah yang berbasis nilai keadilan antara lain:

1) *Grand Theory* (Teori Keadilan)

2). *Midle Theory*

1. Teori hasrat (*Will Theory*)

2. Teori hukum *Responsif*

3. *Stufenbau Theory*

3). *Applied Theory*

1. Teory Utilitas

2. Teori Perjanjian

1.7. KERANGKA PEMIKIRAN

Desain penelitian ini dapat mendiskripsikan dan menggambarkan masalah-masalahnya, dengan tujuan mempermudah untuk ditelaah dengan gamblang dan memberikan prediksi yang jelas untuk dianalisa dengan teori-teori sebagai pisau analisa serta metodollogi penelitian hukum.

1.7.1. Kerangka pemikiran berdasarkan teori.

1). Kerangka pemikiran dari teori hasrat, pilihan hukum para pihak menuangkan kedalam akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa semata-mata untuk dapat dilegalkan sebagai proteksi apa yang menjadi keinginan para pihak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka sepakati sehingga menimbulkan hubungan hukum dalam perikatan jual beli hak atas tanah yang berakibat beralihnya hak pihak pertama (penjual) kepada pihak kedua (pembeli), namun beralihnya hak tersebut sudah terjadi kemilikan hak *absolute* yang dikuasai penuh dan dimanfaatkan namun belum dapat didaftarkan, sedangkan tujuan didaftarkan adalah memberikan perlindungan hukum.

2). Kerangka pemikiran dari teori responsive, maka dengan penafsiran hukum bahwa PPJB lunas dengan kuasa adalah dapat dianalogikan sama dengan AJB maka bisa didaftarkan secara langsung selama memenuhi administrasi pertanahan, dalam kenyataan di lapangan ditolak oleh Kantor Pertanahan kabupaten/Kota dimana objek tersebut diwilayah hukum PPAT, maka perlu di rekonstruksi untuk pembaharuan hukum dalam pendaftaran tanah melalui jual beli atas tanah.

“ Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik, jika akibat-akibatnya yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan”.⁹⁸

⁹⁸. Umar sholehudin, *Hukum dan Keadilan Masyarakat Perspektif Kajian Sosiologi Hukum*, Malang, Setara Press. 2011, hlm52

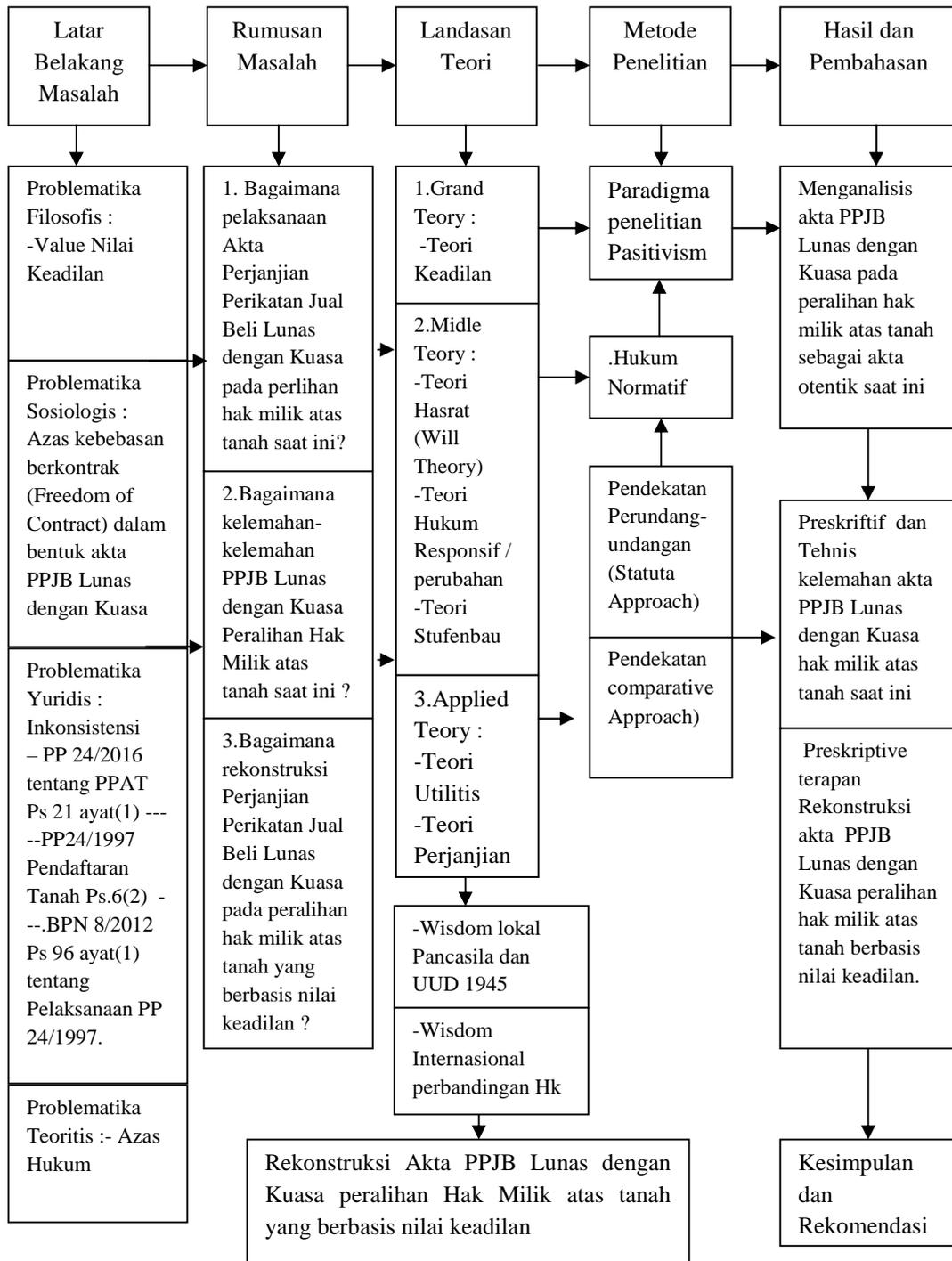
3). Kerangka pemikiran dari teori keadilan, untuk dapat mengetahui suatu nilai kemanfaatan di dalam hukum, maka hukum tidak sekedar diterapkan di dalam Undang-Undang saja tetapi diukur mempunyai akibat baik dan buruknya dalam penerapan hukumnya tersebut, apabila akta PPJB lunas dengan kuasa merupakan kewenangan Notaris berdasarkan undang-undang dalam posisi membuat akta yang berkaitan dengan akta pertanahan dan PPAT membuat akta jual beli peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah maka bisa terjadi konflik hukum.

4). Kerangka pemikiran dari teori *stufenbau*, maka aturan yang lebih tinggi mengesampingkan aturan dibawahnya sehingga akta PPJB lunas dengan kuasa kedudukannya berdasarkan undang-undang dalam peralihan hak atas tanah dibandingkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah maka hierarki tata urutan perundang-undangan menjadi pedoman dari asas hukum.

5). Kerangka pemikiran dari teori utilitas, maka dengan adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang mendasar tentang pendaftaran tanah yang bisa mengakumulir akta PPJB lunas dengan kuasa dalam peralihan atas tanah bisa di kantor pertanahan maka ada sistem pembaharuan hukum yang bermanfaat/memiliki faedah yang seluas luasnya bagi masyarakat mencari keadilan yang berguna untuk keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

6). Kerangka pemikiran dari teori perjanjian, maka isi akta PPJB lunas dengan kuasa sudah memenuhi syarat subjektif dan objektif berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga para pihak sudah sepakat dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dengan harga yang sudah dibayar lunas

Ragaan. 2



Fakta perbuatan hukum akta P.P.J.B lunas dengan kuasa terhadap peralihan hak milik atas tanah memiliki problematika filosofis, sosiologis, yuridis, teoritis dan mengapa akta tersebut dapat didaftarkan karena dari penafsiran hukum bahwa Notaris sesuai kewenangannya membuat akta perikatan perjanjian jual beli (P.P.J.B) lunas hak milik atas tanah dengan kuasa yang dapat di analogikan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan serta yang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1 dan 2 huruf.f), dan bahwa untuk memberikan kepastian hukum akta P.P.J.B lunas atas tanah dengan kuasa dibuat Notaris merupakan akta otentik sebagai bukti dasar peralihan kepemilikan hak *absolut* atas tanah yang dapat dianalogikan sama dengan Akta Jual Beli (A.J.B) sehingga dapat dapat didaftarkan, namun tetap *prosedural* sesuai Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli *juncto* Keputusan Menteri Agraria/kepala B.P.N nomor 8 tahun 2012 Pasal 103 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , ayat (1 dan 2) Keputusan Menteri tersebut mengatur PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen pendukung lain seperti identitas penjual dan pembeli, bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksudkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1996, semua ini yang diperlukan untuk pendaftaran

tanah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatangani akta yang bersangkutan namun kewenangannya dilakukan Notaris atas dasar Undang-Undang Jabatan Notaris, tentu saja pemecahan problematik menggunakan teori yang relevan sebagai pisau analisa dengan berbagai pendekatan *social* dan *yuridis* sehingga hasil pembahasan dapat memberikan rekomendasi hukum pembaharuan *system* peralihan hak atas tanah terhadap pendaftaran tanah

1.7.2. Kerangka pemikiran berdasarkan konseptual

Penelitian ini bersifat *normatif* yaitu memberikan masalah hukum tertentu dan berusaha memahami secara lebih mendalam dengan kajian-kajian *Ontologi* terhadap konsep atau pengertian-pengertian masalah hukum antara lain.

1)”.Rekonstruksi adalah pengembalian sesuatu ketempatnya yang semula, penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan – bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula.”⁹⁹

2)”.Perjanjian Jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu akan menyerahkan hak milik atas suatu barang ,sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya”.¹⁰⁰

3)”.Perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang,memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari

⁹⁹ B.N.Marbun, *Kamus Politik*, Pustaka Sinar Harapan Jakiarta, 1996, hlm 469

¹⁰⁰ R.Subekti, *Hukum Perjanjian log cit* , hlm 161-162

yang lainya sedangkan orang yang lainya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.”¹⁰¹

4)”.Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak”.¹⁰²

5)”.Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf e U.U.P.A untuk hak atas tanah,hak pengelolaan,tanah wakaf,hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.¹⁰³

6)”.Hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 UUPA adalah memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang dihaki tanpa batas waktu.”¹⁰⁴

7)”.Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolakan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”¹⁰⁵

9)”.Berbasis adalah berasas atau berdasar”¹⁰⁶

10)”.Nilai adalah alat yang menunjukkan alasan dasar bahwa cara pelaksanaan atau keadaan akhir tertentu lebih disukai secara sosial dibandingkan cara pelaksanaan atau keadaan akhir yang berlawanan, nilai memuat elemen pertimbangan yang membawa ide-ide seorang individu mengenai hal- hal yang benar , baik, atau diinginkan”¹⁰⁷

¹⁰¹ R.Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, T.Intermasa, jakarta, 1993, hlm 122-123.

¹⁰² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan peraturan-Peraturan Hukum tanah*, log cit, hlm 591

¹⁰³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan peraturan-Peraturan Hukum tanah ibid*, hlm 522

¹⁰⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan peraturan-Peraturan Hukum tanah op cit*, hlm 24

¹⁰⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan peraturan-Peraturan Hukum tanah loccit*, hlm 520

¹⁰⁶ <http://kbbi.web.id/basis>

¹⁰⁷ <https://d.m.wikipedia.org/wiki>

11)”.Keadilan adalah konsisi kebenaran ideal secara moral mengenai suatu hal baik menyangkut benda atau orang”¹⁰⁸

Dari konsep-konsep diatas dapat disimpulkan bahwa:

(1).Ada akta perjanjian perikatan jual beli lunas adalah kehendak para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dengan meyerahkan hak milik suatu barang dan pihak lain akan membayar harganya sehingga menimbulkan hubungan hukum hak dan kewajiban yang dituangkan didalam akta otentik yang dibuat Notaris.

(2).Ada akta kuasa peralihan hak milik atas tanah : adalah kuasa mutlak yang tidak terpisahkan dengan akta P.P.J.B lunas dimana pemegang hak (pembeli) dalam melakukan perbuatan hukum pada proses peralihan hak milik atas tanahnya kemudian hari sewaktu-waktu bisa mewakili subjek hukum menyimpang dari Pasal 1813 KUHPerdara tanpa menghadirkanya si penjual untuk menandatangani akta, surat-surat, menghadap pejabat yang berwenang, yang dibuat oleh Notaris dalam rangka pendaftaran tanah.

(3).Akta otentik yang dibuat Notaris dengan kewenangannya membuat akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan dinyatakan dalam asas hukum *lex superior derogat legi inferiori*. Undang-Undang lebih tinggi dari pada Peraturan menteri.dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, keputusan Menteri tidak termasuk dalam tata urutan perundang-undangan. “Peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum

¹⁰⁸ [https:// d.m.wikipedia.org>wiki>](https://d.m.wikipedia.org/wiki/)

dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan”.¹⁰⁹

(4).Ada kewenangan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.

“Ateng Syafrudin, “Unsur-unsur yang terkandung di dalam kewenangan meliputi adanya adanya kekuasaan formal dan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang”.¹¹⁰

Hal ini bisa terjadi *inkonsistensi* hukum secara *horisontal* yang dapat berakibat adanya kekaburan hukum maupun konflik norma hukum maka kepastian hukum tidak dapat menjamin proteksi hukum dalam mencari keadilan dan kemanfaatan,. maka aturan-aturan tersebut direkonstruksi yang berkeadilan sehingga adanya value yang bermanfaat untuk masyarakat.

1.8. METODE PENELITIAN

1.8.1. Paradigma Penelitian.

“Paradigma sejatinya merupakan sistim filosofis “ payung ” yang meliputi *ontology*, *epistemology* dan *metodologi* tertentu. Masing – masing terdiri dari serangkaian “*belief* dasar” atau *worldview* dari *ontology*, *epistemology* dan metodologi paradigma lainnya (Guba E.G dan Y.S Lincoln). Lebih dari pada sekedar kumpulan teori, paradigma dengan demikian mencakup berbagai komponen praktek–praktek ilmiah di dalam sejumlah bidang yang terspesialisasi.

¹⁰⁹ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011,Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Pasal 1 angka 2.

¹¹⁰ H.Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 184.

Paradigma juga, diantaranya menggariskan tolok ukur, mendefinisikan standar ketepatan yang dibutuhkan, menetapkan metodologi penelitian mana yang akan dipilih untuk diterapkan, atau cara bagaimana hasil penelitian akan diinterpretasikan. Ini berarti makna paradigma meliputi keseluruhan koleksi, kombinasi, gabungan atau campuran dari komitmen yang dianut dan diterapkan oleh anggota-anggotanya suatu komunitas ilmu pengetahuan secara bersama-sama, yang untuk waktu tertentu menawarkan model permasalahan berikut pemecahannya kepada komunitas yang dimaksud (Erlin Indarti:hal 4)".¹¹¹

“Paradigma *legal constructivism*,” mengkonsepsikan dan memahami hukum sebagai kesepakatan baik tertulis maupun tidak dan hukum juga dipahami sebagai konstruksi mental serta realitas pengalaman”(Esmi Warasih Pujirahayu :hal 6)".¹¹²

“Menurut Thomas Kuhn¹¹³ aktifitas yang terpisah-pisah yang tidak terorganisasi yang mengawali pembentukan suatu ilmu akhirnya menjadi tersusun dan terarah pada saat paradigma tunggal telah dianut oleh suatu masyarakat ilmiah. Suatu paradigma terdiri dari asumsi- asumsi teoritis yang umum dan hukum-hukum serta tehnik-tehnik untuk penerapannya yang diterima oleh para anggota suatu masyarakat ilmiah”.

Paradigma ilmu pengetahuan berkembang sampai sekarang yang ditemukan oleh para ilmuwan /para peneliti dalam mencari hakekat kebenaran dalam ilmu pengetahuan yang sedang diteliti namun cara pandang ilmuwan dalam menemukan realitas kebenaran sangat berbeda-beda sesuai alirannya.

Pertama, Positivisme merupakan aliran yang berkeyakinan dan berdasar dari *ontology realism* yang berpandangan adanya kenyataan realita ada yang berjalan sesuai hukum alam (*natural law*), untuk mencapai kebenaran seorang peneliti langsung observasi langsung objek yang diteliti dengan metodologi yang sesuai sehingga temuan-temuannya objektif dan dapat dipertanggung jawabkan dengan keadaan yang sebenarnya, secara *axiology* nilai-nilai moral diluar proses penelitian dan peneliti tidak terpengaruh apa yang sedang diteliti.

¹¹¹ Disertasi, Rachmad Safa'at, *Rekonstruksi Politik Hukum Pangan, op.cit*, hlm 44 – 45.

¹¹² Disertasi, Rachmad Safa'at, *Rekonstruksi Politik Hukum Pangan log.cit*, hlm 50.

¹¹³ H.R.Otje Salman, Amthon .F.Susanto, *Teori Hukum, op cit*, hlm 68

Kedua, postpositivisme, paradigma ini akan memperbaiki temuan kelemahan aliran positivisme yang mendasari hasil dari pengamatan/observasi langsung pada objek penelitian saja tetapi juga harus menggunakan metodologi yang bermacam-macam dengan toori-teori dan sumber data baik primer maupun sekunder dan secara epistemologis menggunakan cara bisa berhubungan langsung dengan responden sehingga pengamat/peneliti berhubungan dengan realitas apa yang akan diteliti sangat berpengaruh dengan subjek/peneliti yang mempengaruhi sehingga hasilnya temuan tersebut sangat subjektifitas.

Ketiga, Critical theory merupakan aliran yang mempunyai cara pandang yang berorientasi pada idiologi cara pandang faham/aliran tertentu, epistemologis adalah suatu cara dimana hubungan pengamat/peneliti dengan objek sangat kental maka aliran ini mencerminkan subjektivitas cara pandang suatu ilmu dan apa yang menciadi nilai-nilai peneliti dan objek mempengaruhi subjektivitas, secara axiology para peneliti/ilmuwan sebagai penghubung berbagai macam subjektifitas pelaku sosial.

Keempat, konstruktivisme paradigma fakam ini meletakkan pengamatan dan objektivitas dalam penelitian merupakan realitas ilmu pengetahuan, secara ontology adanya realitas merupakan hasil dari kontruksi mental perilaku social tergantung pengalaman yang melakukannya, maka pengamatan yang dilakukan tidak dapat disamakan, secara epistemologis dalam aliran ini merupaka kesatuan antara pengamat/peneliti dengan objek maka metodologi dalam aliran ini menggunakan metode *hermeneutics* dan *dialectics* dalam proses tercapainya kebenaran ilmu.

Dari asumsi-asumsi teoritis yang terkait dengan permasalahan akan menggariskan sebagai parameter penting akan diukur, selanjutnya hasil observasi yang akan diinterpretasikan dan dikonstruksikan dengan metodologi sesuai aturan hukum yang berkeadilan.dengan memandang realitas/fenomena dari:

- 1).Aspek *Ontologis*, adalah teori dari cabang filsafat menuju kajian secara mendalam dan kritis realitas menuju suatu kebenaran tentang perbuatan hukum Pejabat Notaris sesuai kewenangannya yang dibenarkan Undang–Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf. f dan *juncto* Pasal 1868 KUHPerdara, dalam rangka permintaan para pihak membuat akta otentik
- 2).Aspek *Epistimologis* bagaimana cara/metoda akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah, mempunyai kekuatan hukum bahwa akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa dapat menjamin kepastian hukum. dan. P.P.J.B lunas dengan kuasa dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan kota / kabupaten se provinsi sesuai *procedural normative*, berupa sertifikat, melalui cek fisik dan yuridis bidang tanah, serta membayar biaya-biaya yang timbul atas beralihnya suatu hak baik Penerimaan Negara bukan pajak (P.N.B.P) maupun pajak penjual (P.P.h final) dan pajak pembeli atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (B.P.H.T.B) sesuai harga pasar yang terkait dengan zona tanah.
- 3).Aspek *aksiologis*, suatu nilai dari konsep hukum untuk pendaftaran tanah harus memiliki prinsip hukum atau asas–asas hukum yang benar dalam Pendaftaran Tanah menurut PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbasas antara lain, Murah, mudah, aman, mutakhir dan transparan sedangkan akta P.P.A.T berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Pasal 21 supaya aktanya

otentik bentuknya/vom nya dibuat oleh Mentri, dan akta PPAT (bukan A.J.B) dinyatakan otentik hanya disebut didalam Undang-Undang Hak Tanggungan saja tetapi bukan di Akta Jual Beli/AJB, ini tidak berbasis keadilan dan terjadi *inkonsistensi* hukum sehingga akan terjadi konflik norma, sedangkan pilihan paradigma konstruktivisme, promovendus menangkap fakta hukum yang terdapat dalam perilaku hukum, para pihak memilih membuat akta P.P.J.B lunas dengan kuasa menjadi kewenangan Notaris sebagai terobosan hukum terhadap fenomena hukum dalam pembuatan akta otentik berupa P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum, maka hukum dapat dikonsepsikan sebagai perwujudan perilaku *social* dalam pembuatan akta otentik yang merupakan pengejawantahan kemauan atau hasrat para pihak pelaku hukum dalam rangka interaksi *social* mereka untuk memperoleh prestasi yang harus dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum yaitu pendaftaran tanah, sehingga masyarakat mudah, aman, murah, untuk melaksanakannya. Dengan asas kebebasan berkontrak para pihak mengadakan perjajian perikatan jual beli lunas dengan kuasa hak milik atas tanah yang mudah, murah, praktis, otentik oleh Notaris yang wilayah kerjanya lebih luas sehingga berguna memberikan manfaat, rasa keadilan, memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang sehingga tercatat dalam kepemilikan hak milik atas tanah yang memiliki daya pembuktian sempurna yaitu diterbitkan sertifikat tanah atau ganti nama subjek hukum seperti yang ditegaskan di dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 5 bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan, sedangkan

akta untuk pendaftaran tanahnya harus akta otentik seperti dimaksud Pasal 1868 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata.

1.8.2. Jenis penelitian

Jenis penelitian disertasi ini adalah penelitian hukum *normative*, yaitu proses meneliti hukum yang dilakukan untuk menghasilkan teori, argumentasi hukum, konsep hukum dengan tujuan dapat menjawab isu hukum yang diajukan dengan menganalisa serta di interpretasikan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan.

Penelitian hukum, suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹¹⁴ Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai perspektif dalam penyelesaian masalah yang dihadapi, sehingga jawaban yang diharapkan didalam penelitian hukum adalah *right*, *appropriate*, atau *wrong* “Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai¹¹⁵.

Penelitian yang dilakukan promovendus jenisnya penelitian hukum doctrinal/normative/positivisme adalah “penelitian hukum yang memberikan arti penting pada langkah-langkah analisis bersifat normatif. Kajian dalam penelitian

¹¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2008, hlm 35-36.

¹¹⁵ Philipus M.Hadjon, Tatik Tri Djadmiati, *Argumentasi Hukum*, Jogjakarta, Gajah Mada University Press, 2005, hlm 1.

menggunakan ini menggunakan paradigma¹¹⁶. Konstruktivisme akan dimulai dari paradigma hukum kritis atau *critical legal studies* untuk bergerak ke *constructivisme* paradigma.

1.8.3.Sifat penelitian

Jenis penelitian hukum ini *normative* bersifat *prekriptive* terapan adalah supaya memberikan gambaran untuk mengetahui perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah yang dituangkan di akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) lunas dengan kuasa yang bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk peralihan hak atas tanah. berdasarkan asas-asas hukum dan perundang-undangan.

1.8.4. Metode pendekatan.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan perjanjian.¹¹⁷

¹¹⁶ Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik, op cit*, hlm 3

¹¹⁷ Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hal 6.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menentukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹¹⁸

Dalam hal ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian dengan menganalisa terhadap kelemahan-kelemahan hukum/ masalah-masalah hukum yang mungkin timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas dengan kuasa pada peralihan hak mmilik atas tanah yang sistem pembayarannya dilakukan secara kontan sehingga bisa dijadikan kajian bagi kalangan akademisi dan praktisi serta untuk wawasan bagi masyarakat.

Beberapa pendekatan atau *approach* yang digunakan dalam penelitian hukum yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan analisis (*annalistic approach*), pendekatan filosofis (*philosophy approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)”.¹¹⁹

Dalam penelitian Disertasi ini promovendus menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perbandingan (*comp-arative approach*).

!).Pendekatan perundang-undangan, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang–undangan terkait dengan masalah kewenangan dan tanggung jawab pihak-pihak yang terikat dengan otentisitas akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah supaya memperoleh kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, sedangkan berbagai pendekatan, digunakan untuk menganalisis

¹¹⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Andi, Yogyakarta, 2000, hal 4.

¹¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, op cit, hlm 22

penerapan hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yaitu perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa terhadap pendaftaran tanah.

2).Pendekatan konsep (*conceptual approach*), dipergunakan untuk mencari pandangan-pandangan hukum, doktrin-doktrin dalam ilmu hukum dengan menggunakan teori-teori yang relevan terhadap masalah-masalah yang sedang dilakukan dalam penelitian ini pada akhirnya ditemukan ide-ide yang menghasilkan pengertian hukum dan konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang sesuai dengan penelitian disertasi ini yang menyangkut akta Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dengan kuasa dapat didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan.

Metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) ini adalah pendekatan dalam penelitian yaitu mengkaji perilaku hukum terhadap penerapan hukum positif khususnya kepastian hukum akta otentik Perjanjian.Perikatan.Jual.Beli lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah terhadap pendaftaran tanah, pendekatan ini digunakan untuk menganalisa data primer dan sekunder yang terkait dengan permasalahan.

3).Pendekatan perbandingan (*comp-arative approach*), pendekatan ini dipergunakan dengan tujuan membandingkan dengan peraturan perundang-undangan pada Negara lain dan sehingga dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan model dalam pendaftaran tanah dalam suatu Negara seperti Australia, Thailand dan Malaysia, dan pada akhirnya dapat dipergunakan sebagai rujukan rekomendasi dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini metode menggunakan berbagai pendekatan, penelitian hukum *normative* dalam penerapannya (*applied law research*) adalah penelitian hukum mengenai implementasi ketentuan hukum *normative* (undang–undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

1.8.5. *Social setting*

Merupakan spesifikasi penelitian yang merupakan pembatasan penelitian dalam disertasi ini dimaksudkan supaya dalam penelitian tidak melebar dan tidak terfokus dalam memperoleh data maupun dalam pelaksanaan mengolah data menggunakan analisa silogisme dan interpretasi data pada pembuatan akta PPJB lunas dengan kuasa pada hak milik atas tanah dan system pendaftaran tanah serta mekanismenya.

1.8.6. Sumber Data

Bahan hukum Primer, yaitu merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait, dalam hal ini KUH Perdata Buku Ketiga yang mengatur tentang perikatan yaitu pasal 1233 KUH Perdata tentang perikatan yang bisa dilahirkan dari perjanjian atau undang-undang, pasal 1338 KUH Perdata tentang perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak maka hal itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak tersebut dan

pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1457, 1458, 1459 dan 1460 KUH Perdata tentang jual beli.

Bahan hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, yaitu : buku-buku ilmiah, makalah-makalah, hasil-hasil penelitian.

1).Sumber bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yaitu bahan hukum ini mempunyai otoritas yang terdiri peraturan perundang-undangan, risalah dalam catatan pembuatan perundang-undangan atau putusan-putusan pengadilan yang sudah *in craht* terutama Undang-Undang Dasar Negara 1945 dan perubahannya setelah diamandemen, dan aturan pelaksanaannya antara lain:

- 1.Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 2 Undang – undang Nomor. 5 tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria
- 3.Undang – Undang Nomor. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- 4.Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- 5.Undang–Undang Nomor.12 tahun 2011 tentang tata urutan Undang- Undang
- 6.Undang – Undang Nomor. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- 7.Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 8.Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan P.P.A.T
- 9.Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Pendapatan
- 10.Permeneq Agraria/Kepala B.P.N Nomor.8 tahun 2012 tentang pelaksanaan P.P nomor. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

11. Permeneg Agraria/Kepala B.P.N Nomor.4 tahun 1999 tentang pelaksanaan P.P Nomor. 2016 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan P.P.A.T

2). Sumber bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang tidak merupakan dokumen-dokumen resmi seperti disertasi, jurnal, laporan hasil penelitian, majalah ilmiah, koran, dokumen hukum, buku-buku dan hasil penelitian dari internet yang erat hubungannya dengan permasalahan penelitian.

1.8.7. Tehnik Pengumpulan Data

1). Tahapan ini melakukan inventarisasi/pengelompokan/penggolongan bahan hukum primer dan sekunder dengan sistematika produk hukum berupa perundang-undangan mengenai hukum perjanjian yang mencakup pembuatan akta perikatan jual beli tanah dan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menggali ketentuan hukum yang mengatur kewenangan dan otentisitas akta pada penelitian ini .

2). Tahapan ini melakukan klasifikasi aturan hukum mana yang akan dipakai atau yang ada relevansinya dengan penelitian ini secara hierarki guna memudahkan proses mengkajian dan menentukan analisa dan bahan hukum yang didapat untuk dicatat, diedit, dan disimpulkan baik dalam bentuk teori, konsep dan ide/gagasan, argumentasi hukum terkait sehingga bahan hukum dikelompokkan dan disusun sesuai isu hukum yang akan diteliti dalam disertasi ini.

1.8.8. Analisa Data

Analisis yaitu kegiatan berfikir dalam mempelajari bagian-bagian, komponen-komponen, atau elemen-elemen dari suatu keseluruhan untuk mengenal tanda-tanda masing-masing bagian, komponen, atau elemen itu, hubungan satu sama lain, dan fungsi mereka dalam keseluruhan yang terpadu.

Menurut Singarimbun “ Analisis data adalah menyederhanakan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan,” sesuai dengan metode pendekatannya normatif, maka tehnik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisa silogisme dan interpretasi untuk mengkaji rekonstruksi akta P.P.J.B lunas dengan kuasa hak milik atas tanah terhadap pendaftaran tanah yang berbasis keadilan, supaya tidak terdapat *inkonsistensi* hukum yang mengatur system pendaftaran tanah.

Pendekatan pemelitan tersebut digunakan secara simultan dan *interconnected* guna memperoleh, menganalisis data *empiric* maupun data skunder yang berupa produk perundang – undangan maupun kebijakan yang terkait dengan permasalahan penelitian buku ini.¹²⁰

Implimentasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau pihak – pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan hukum *normative* jelas dan tegas serta lengkap.¹²¹

Penelitian ini, yaitu memaparkan, menggambarkan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui otentisitas akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah yang di analisis menurut ilmu dan teori–teori akhirnya

¹²⁰ Disertasi, Rachmad Safa’at, *Rekonstruksi Politik Hukum Pangan ibid*, hlm 51.

¹²¹ Muhamad Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 134.

menyimpulkannya. Data bahan hukum di *inventarisasi* dalam bentuk pernyataan-pernyataan lalu di interpretasikan yang mengarah pada rekonstruksi akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak atas tanah terhadap pendaftaran tanah.

1.8.9. Validitas data

Mengelompokkan bahan hukum dilakukan untuk mendapatkan data digunakan untuk memperoleh fakta hukum yang dikonek dengan dokumen peraturan perundang – undangan yang relevan yaitu :

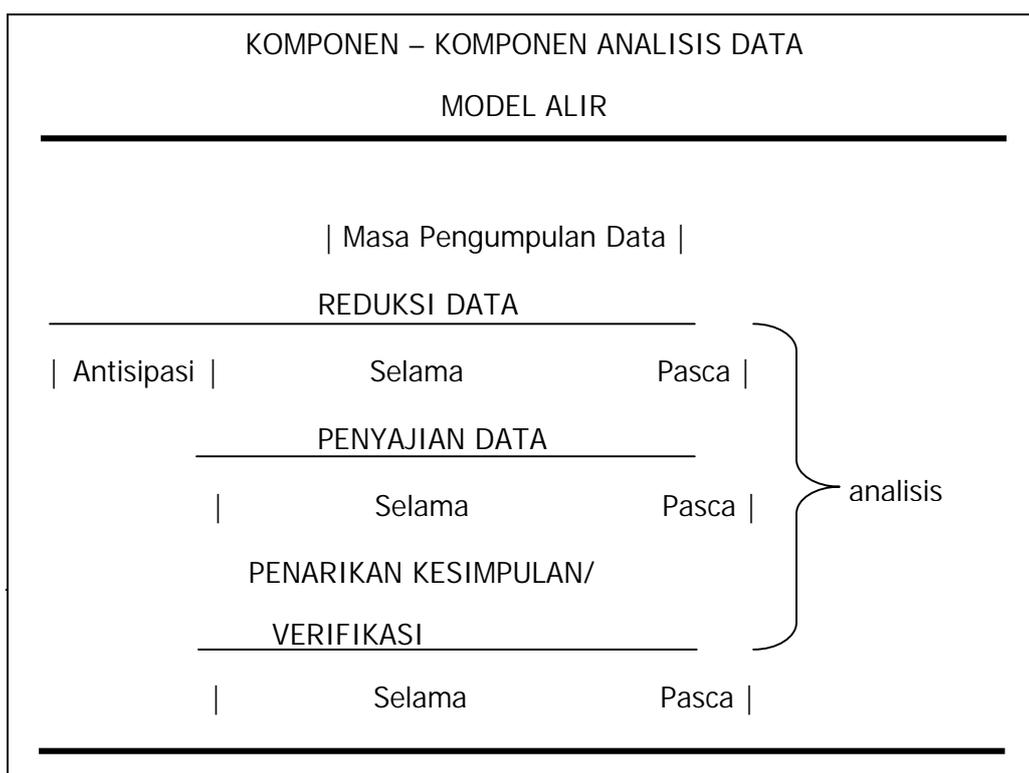
- 1).Bahwa berdasarkan asas hukum (asas *lex superiori derogat legi inferiori*, dan asas *lex priori derogate lex posteriori*) akta otentik P.P.J.B lunas dengan kuasa adalah kewenangan Notaris dapat didaftarkan peralihan haknya, kerana kedudukannya lebih tinggi berdasarkan Undang-Undang dibandingkan Akta Jual Beli (A.J.B) yang menjadi kewenangan P.P.A.T
- 2).Bahwa kewenangan membuat akta otentik tersebut sesuai amanat Undang–Undang nomor 2 tahun 2014 ayat (1) tentang Jabatan Notaris dan Pasal 1868 KUHPerdara. Sedangkan otentiknya A.J.B berdasarkan aturan Menteri yang tidak termasuk dalam tata urutan Undang-Undang.
- 3).Kewenangan Notaris sesuai Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 Pasal 15 (ayat) 2 huruf.f dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan

4).Bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka akta P.P.J.B lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan kota / kabupaten se-provinsi.

“Analisis yaitu kegiatan berfikir dalam mempelajari bagian-bagian komponen-komponen, atau elemen-elemen dari suatu keseluruhan untuk menegenal tanda – tanda masing-masing bagian, komponen, atau elemen itu, hubungan mereka satu sama lain, dan fungsi mereka dalam keseluruhan terpadu, Menurut Singarimbun, analisis data adalah penyederhanakan data kedalam bentuk yang mudah dibaca dan di interpretasikan.”¹²²

Data yang telah dikumpulkan dalam aneka macam dokumen hukum , dan biasanya diproses belum siap digunakan tetapi analisis interpretasi tetap menggunakan pengelompokan yang biasanya disusun ke dalam teks yang diperluas Sesuai dengan metode pendekatannya yaitu *normatif* maka tehnik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah tehnik analisis silogisme dan interpretasi data, sehingga analisa data bisa tercermin sebagai berikut:

Ragaan.3



Komponen – komponen analisis data : model Alir

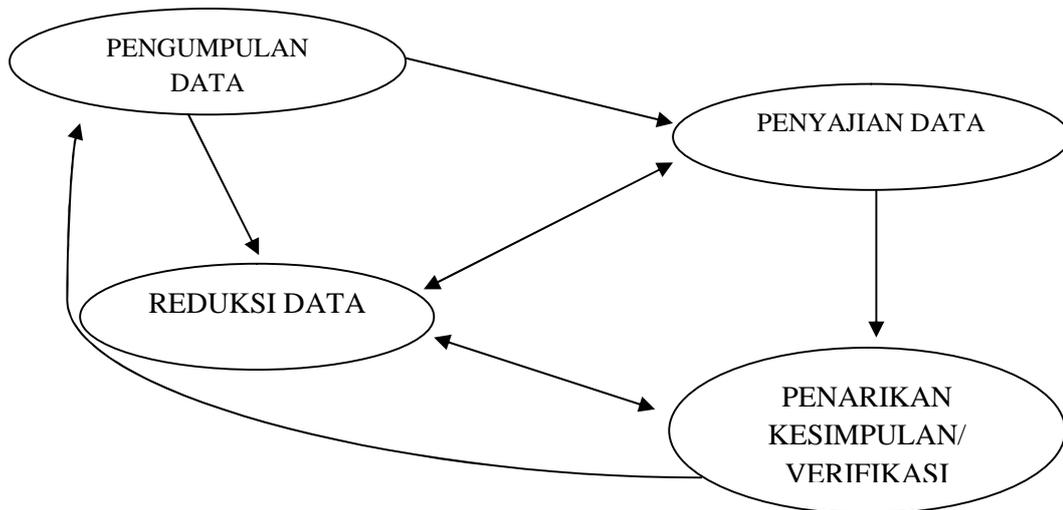
Sumber : Miles dan Huberman

Reduksi data dimaksudkan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian

Penyerderhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan–catatan tertulis. Reduksi dalam penelitian ini merupakan bentuk analisis penajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan – kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan di *ferivikasi*. Penyajian data merupakan pemaparan dan uraian sekumpulan informasi yang tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan . Penyajian data dalam penelitian kualitatif ini menggunakan bentuk teks /naratif, matriks, grafik, jaringan, bagan dan gambar. Penarikan kesimpulan merupakan salah satu tahapan dari suatu kegiatan dari konfigurasi yang utuh dan diverifikasi selama penelitian berlangsung . Sejak awal penelitian berlangsung mulai mencari arti tentang keteraturan, pola – pola, penjelasan, konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat dan proposisi.

Kegiatan pengumpulan data primer dan ketiga unsur analisis data secara merupakan suatu proses siklus dan interaktif dalam satu kegiatan penelitian. Langkah – langkah penelitian ini bergerak di dalam dan diantara empat “ sumbu “ kumparan selama pengumpulan data, bergerak bolak balik diantara kegiatan reduksi penyajian, dan penalaran kesimpulan/verifikasi yang disajikan.

Ragaan. 4



Komponen – komponen analisa data : Model Interaktif

Sumber : Miles dan Huberman

“Terhadap data sekunder dalam penelitian ini dianalisis dengan logika deduktif untuk mencari kebenaran umum dengan menggunakan teori–teori (baik yang bersifat makro maupun mikro).”¹²³

Analisis data dilakukan setelah peneliti mendapatkan data baik primer maupun sekunder, yang selanjutnya menginterpretasikan supaya mendapatkan hipotesa biarpun sifatnya hanya memperkaya saja yang nantinya dikawinkan dengan sumber data yang telah didapat dari penelitian ini.

¹²³ Disertasi, Rachmad Safa'at, *Rekonstruksi Politik Hukum Pangan*, *op.cit*, hlm 60 – 61.

1.9. ORISINALITAS PENELITIAN

Orisinalitas (*originality*) suatu disertasi merupakan hal yang penting dan utama harus dipenuhi dalam setiap penulisan disertasi. Orisinalitas merupakan suatu konsep yang harus dipenuhi terlebih dahulu , untuk menyatakan bahwa apa yang ditulis dalam disertasi itu adalah asli (*Orisinal*) bukan jiplakan.(Terry Hutchinson), mengemukakan Orisinalitas dengan berbagai ungkapan sebagai berikut: *Orisinality is linked to creativity. It includes an element of critical insight it often involves a rethinking of what has been done previously it is something nebulous, but different to what has come before. It is also aligned with quality and thoroughness in progressing the research, so that if these aspects are attended to diligently then there will be little difficulty achieving a requisite standard of originality and a significant contribution to knowledge in the area under investigation.*(Orisinalitas berhubungan dengan *kreativitas*. Didalam nya terdapat unsur pengetahuan kritis. *Orisinalitas* sering melibatkan sebuah pemikiran ulang tentang apa yang telah dilakukan sebelumnya. “Orisinalitas sering merupakan hal yang samar, tapi berbeda dengan kualitas dan ketelitian dalam memperbaiki riset, sehingga jika aspek ini selalu hadir, maka tingkat kesulitan menjadi lebih kecil dalam mencapai standar wajib dari sebuah orisinalitas dan sebuah kontribusi penting pada ilmu pengetahuan dalam bidang yang sedang diselidiki”).¹²⁴

Judul dalam penelitian disertasi ini sepanjang pengetahuan saya, belum pernah ditulis dan diajukan promovendus untuk studi pasca sarjana program

¹²⁴ Disertasi, Istislam, Sanksi Paksaan Pemerintah Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, *ibid*.

Doktor ilmu hukum dengan tujuan memberikan terobosan hukum dalam bidang sistem pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan alasan sebagai berikut:

1) Bahwa sudah terjadi peralihan hak sehingga timbul kemilikan hak *absolute* yang dituangkan di dalam akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (P.P.J.B) lunas dengan kuasa sebagai akta otentik merujuk Pasal 15 ayat (2) huruf.f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan.Notaris dapat membuat akta pertanahan, substansi isi akta ini dapat di analogikan dengan Akta Jual Beli (A.J.B) yang menjadi kewenangan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang di akumudir secara hukum dapat dipergunakan secara *otomatic* aktanya untuk Pendaftaran Tanah, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB) lunas dengan kuasa yang utuh berdiri sendiri tidak hanya sebagai komparasi/rujukan/premis saja yang dituangkan didalam A.J.B yang menjadi kewenangan P.P.A.T.

2) Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dengan kewenangannya profesi Notaris membuat akta pertanahan dapat melakukan pendaftaran tanah di seluruh Kota / Kabupaten dalam satu provinsi sehingga memberikan kemudahan masyarakat yang akan bertransaksi biarpun subjek hukumnya/pemilik tidak sealamat dengan objek tanahnya, dan pendaftaran tanah tidak hanya menjadi kewenangan P.P.A.T berupa A.J.B, yang wilayah kerjanya dibatasi hanya kota /Kabupaten wilayah hukumnya Kantor Pertanahan setempat.

3) Bahwa dengan adanya dinamika politik dan hukum serta perkembangan kebutuhan masyarakat maka perlu adanya pembaharuan di bidang hukum khususnya sistem pendaftaran tanah dengan pengaturan yang sesuai asas

pendaftaran tanah yaitu mudah, murah, efisien, sederhana sehingga dapat memberikan nilai keadilan, manfaat dan kepastian hukum.

4). Asas hukum, bahwa kedudukan undang-undang terkait kewenangan yang sama dalam membuat akta yang berkaitan dengan akta pertanahan lebih tinggi dari pada ketentuan perundang-undangan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah bahkan mengenai otentiknya suatu akta diatur oleh menteri menjadi dasar keabsahan kewenangan dalam membuat akta oleh dua lembaga yang berbeda yang akibatnya bisa terjadi konflik norma.

Beberapa orisinalitas dari judul karya ilmiah yang dapat dipaparkan sebagai berikut :

1. Bambang Eko Mulyono, Universitas Lamongan, Jawa Timur, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", menggunakan metode penelitian normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statuta approach*) dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder dalam penelitian ini dianalisis menggunakan teknik deskriptif analisis dan teknik interpretasi dan inti kesimpulan dalam penelitian ini bahwa peralihan hak milik atas tanah bisa dituangkan pada akta Perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa yang dibuat oleh Notaris sebagai akta otentik dan cara tersebut di legalkan untuk peralihan hak atas tanah. sedang pembaharuannya dengan kuasa tersebut nantinya dapat menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuatkan akta lagi berupa Akta Jual Beli (AJB), tapi kedudukan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan

Kuasa di dalam Akta Jual Beli hanya sebagai komparasi/premis saja tidak berdiri sendiri sebagai akta yang dapat di daftarkan.

2. Sobari, Universitas Islam Bandung,” Implementasi pendaftaran atas asset tanah milik Negara/milik Daerah yang bukti kepemilikannya hak tidak lengkap,” memberikan kesimpulan bahwa perlindungan tanah milik Negara/milik Daerah dapat diberikan yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota karena bukti kepemilikannya sebagai alat pembuktianya tidak lagi tersedia belum lengkap bahkan tidak ada dan/atau belum bersertifikat, sedang pembaharuannya untuk memperoleh perlindungannya mengacu Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat (2) yang menitik beratkan pada penguasaan fisik selama dua puluh (20) tahun berturut-turut oleh pemohon yang dilakukan dengan etiket baik yang diperkuat oleh saksi dan tidak dipermasahkan dengan masyarakat hukum adat/desa/kelurahan/pihak lain.

3. Agus Sukarmadji, Universitas Erlangga, “Perolehan hak atas tanah dalam rangka pembangunan perumahan”, memberikan kesimpulan adanya tiga prinsip perolehan hak atas tanah yang meliputi prinsip kehormatan terhadap hak atas tanah, prinsip kepastian hukum terhadap hak atas tanah dan prinsip peran serta masyarakat dalam memperoleh hak atas tanah dengan konsep perolehan hak atas tanah yaitu melalui konsep penyediaan tanah, konsep pembebasan tanah, konsep perolehan tanah dan konsep pencabutan hak atas tanah, sedang pembaharuannya adalah menggunakan cara konsep pembebasan hak atas tanah dengan memberikan kompensasi bukan ganti rugi, karena cara ganti rugi, model ini paling cocok untuk pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Ragaan. 5

N O	JUDUL DESERTASI	PENYUSUN DESERTASI	KESIMPULAN DESERTASI	KEBARUAN PENELITIAN PROMOVENDUS
1.	PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA UNTUK MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS	BAMBANG EKO MULYONO, UNIVERSITAS LAMONGAN	Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik sebagaimana kewenangan yang diberikan oleh Undang- Undang dalam peralihan hak atas tanah .	Akta PPJB lunas dengan kuasa pada peralihan hak milik atas tanah sebagai terobosan hukum untuk memberikan jaminan pembeli namun belum dapat didaftarkan di Kantor pertanahan karena tidak menggunakan Akta Jual Beli oleh PPAT

2	<p>IMPLEMENTASI PENDAFTARAN ATAS ASET TANAH MILIK NEGARA / MILIK DAERAH YANG BUKTI KEPEMILIKAN- NYA TIDAK LENGKAP DALAM RANGKA MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM</p>	<p>SOBARI, UNIVERSITAS ISLAM BANDUNG</p>	<p>Perlindungan hukum belum bisa diberikan atas tanah aset Negara / daerah yang belum terdaftar / belum bersertifikat</p>	<p>Untuk memperoleh perlindungan hukum atas aset tanah milik Negara / milik daerah dapat dilakukan dengan rujukannya Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 jo Surat kepala BPN No.500 – 1255 tanggal 4 Mei 1992 perihal petunjuk pelaksanaan tentang tata cara pengurusan hak dan penyelesaian sertifikat tanah yang dikuasai oleh instansi Pemerintah.</p>
---	---	--	---	--

3	<p>PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PEMBANGUNAN PERUMAHAN</p>	<p>AGUS SUKARMADJI, UNIVERSITAS AIRLANGGA</p>	<p>Ada tiga prinsip dalam perolehan hak atas tanah yang berlaku secara universal di berbagai Negara yaitu prinsip kehormatan terhadap hak atas tanah, prinsip kepastian hukum, prinsip peran serta masyarakat dalam perolehan hak atas tanah dengan konsep perolehan hak tanah di Indonesia, konsep hukum penyediaan tanah, pembebasan tanah, pengadaan tanah, perolehan tanah dan pencabutan hak-hak atas tanah yang paling tepat adalah konsep perolehan hak atas tanah.</p>	<p>Dalam perbaikan peraturan perundang-undangan yang mengatur perolehan hak atas tanah dengan konsep perolehan hak atas tanah bukan konsep pengadaan tanah, dan juga dapat menghilangkan konsep ganti rugi tetapi yang paling tepat adalah konsep kompensasi karena konsep ganti rugi hanya tepat digunakan untuk kegiatan perolehan hak untuk kepentingan umum karena pemilik tanah dibawah bayang-bayang akan terjadinya pencabutan hak manakala tidak terjadi kesepakatan.</p>
---	--	---	--	---

1.10. SISTIMATIKA PENULISAN DISERTASI

Bab I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang: latar belakang permasalahan, permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori, kerangka pemikiran, metode penelitian terdiri dari: paradigma penelitian, jenis penelitian, sifat penelitian, metode pendekatan, social setting, sumber data penelitian, tehnik pengumpulan data, validitas data, orisinalitas penelitian.

Bab II. KAJIAN PUSTAKA

Dalam penelitian *normative* ini berupaya menjelaskan ajaran hukum dan menggunakan teori yang akan diterapkan sebagai pisau analisa yaitu melalui *grand theory, middle theory, applied theory*, dengan jalan melalui penelusuran bahan hukum yang dianggap relevan yang mampu menerangkan isu hukum menjadi pokok masalah sebagai pendukung untuk memperoleh konstruksi hukum yang diformulasikan dan memproses serta mengkaji bahan hukum yang mampu interpretasikan, di dasari teori hukum untuk menentukan arah dari penelitian disertasi ini.

BAB,III. PELAKSANAAN AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI LUNAS DENGAN KUASA PADA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SAAT INI

Pembahasan bahwa banyak terjadi perbuatan hukum dalam peralihan hak milik atas tanah menggunakan akta yang dibuat oleh Notaris berupa Perjanjian Perikatan Jual beli (PPJB) lunas dengan kuasa dengan alasan-alasan tertentu yang dibolehkan oleh aturan perundang-undangan sebagai terobosan hukum.

BAB.IV. KELEMAHAN-KELEMAHAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI LUNAS DENGAN KUASA PADA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SAAT INI.

Pembahasan bahwa akta Perjanjian Perikatan jual beli lunas dengan kuasa hanya di jadikan premis/komparasi saja didalam akta jual beli yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT).

BAB.V. REKONSTRUKSI PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI LUNAS DENGAN KUASA PADA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERBASIS NILAI KEADILAN.

Pembahasan untuk memberikan paparan rekonstruksi hukum baru/konsep baru/teori baru yang menjadi usulan peneliti sebagai bentuk akhir dari disertasi ini.

BAB. VI. PENUTUP

Pembahasan berisi kesimpulan, implikasi kajian disertasi dan saran-saran disertasi.