

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
DILAKUKAN TIDAK DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**



TAUFIQ HIDAYAT

4518060177

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA
MAKASSAR**

2023

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Taufiq hidayat
NIM : 4518060177
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : A.700/FH/Unibos/XI/2022
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam Ujian Skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1).

Makassar, 2023

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulja A. Hasan, S.H., M.H.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan penelitian dan penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Taufiq Hidayat
NIM : 4518060177
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : A.700/FH/Unibos/XI/2022
Tanggal Pendaftaran Judul : 26 September 2022
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program Strata Satu (S1).

Disetujui :

Pembimbing I



Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

Pembimbing II



Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 289/FH/UNIBOS/VIII/2023 tanggal 9 Oktober 2023 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Kamis, 12 Oktober 2023 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **TAUFIQ HIDAYAT** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4518060177** yang dibimbing oleh **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

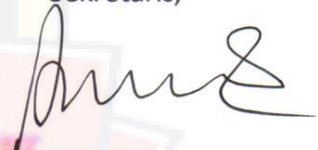
Panitia Ujian

Ketua



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Sekretaris,



Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua

: 1. **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.**


(.....)

2. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**


(.....)

3. **Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.**


(.....)

4. **Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.**


(.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul **Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah** ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Taufiq Hidayat

NIM : 4518060177

Prog. Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Makassar, 12 Oktober 2023



Taufiq Hidayat

ABSTRAK

Taufiq Hidayat (4518060177), AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TIDAK DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH “dibawah bimbingan Zulkifli Makkawaru dan Andi Tira”

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui: akibat hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jenis penelitian adalah penelitian normatif-empiris. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui wawancara dengan Kepala Kanwil ATR/Kepala BPN Makassar, Kantor Notaris-PPAT di Makassar, Kepala Kantor Kecamatan Biringkanaya, dan penyebaran kuisioner sebanyak 20 orang warga terkait. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, akibat hukum apabila akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT yaitu akta tersebut akan menjadi akta di bawah tangan dan peralihan haknya tidak dapat di daftarkan di Kantor ATR/Kepala BPN Kota Makassar, menyebabkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan lemah kepastian karena hanya di buat oleh para pihak dan tidak dilakukan di hadapan PPAT sehingga dengan menggunakan akta di bawah tangan dalam pendaftaran perlahian hak juga kepastian hukumnya lemah,upaya yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli tanah yang melakukan jual beli tidak di hadapan PPAT sebelum memperoleh hak atas tanah yang diperoleh yaitu upaya yang dapat dilakukan pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan memintan Penetapan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian Hukum kepada pemohon sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut

Kata Kunci : Jual Beli, Akta autentik,Tanah,Peralihan hak

ABSTRACT

Taufiq Hidayat (4518060177), LEGAL CONSEQUENCES OF LAND SALE AGREEMENTS EXECUTED NOT BEFORE THE LANDMAKING OFFICIALS LAND ACCOUNT "under the guidance of Zulkifli Makkawaru and Andi Tira"

This research is conducted to find out: the legal consequences of a Land Sale and Purchase Agreement that is not made in front of a Land Deed Official (PPAT). The type of research is normative-empirical research. The types of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques are conducted through interviews with the Head of the Regional Office of ATR / Head of BPN Makassar, Notary-PPAT Office in Makassar, Head of Biringkanaya District Office, and distributing questionnaires as many as 20 related residents. Based on the results of the study it can be concluded that, the legal consequences if the deed of sale and purchase is not made before PPAT, namely the deed will become a deed under the hand and the transfer of rights cannot be registered at the Makassar City ATR / BPN Office, causing the evidentiary strength of the deed under the hand is weak certainty because it is only made by the parties and not done before PPAT so that by using a deed under the hand in the registration of rights is also weak legal certainty, efforts that can be made by the land buyer who makes a sale and purchase not before a PPAT before obtaining the land rights obtained, namely efforts that can be made by the buyer so that the sale and purchase of land carried out not before a PPAT can have definite legal force by requesting a District Court Determination that provides legal certainty to the applicant as the legal owner of the land.

Keywords: Sale and Purchase, Authentic Deed, Land, Transfer of Rights

KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji bagi ALLAH SWT. Tuhan semesta alam yang telah mengajarkan manusia dengan qalam (pena) dan mengajarkan manusia apa yang tidak diketahuinya. Sehingga manusia hidup dengan cahaya ilmu dan pengetahuan. Shalawat beserta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing dan mendidik umatnya dengan ilmu dan akhlak menuju yang diridhoi oleh ALLAH SWT. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah” Sebagai tugas akhir untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) srata satu (1) pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Berbagai rintangan dan hambatan telah penulis hadapi selama penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan moril maupun materil selama pembuatan skripsi ini. Terutama kepada kedua orang tua yang saya cintai, sayangi dan banggakan Ibu Siti Rahma Muluk dan Bapak Abdul Hafid Syam Yang

selalu mendoakan serta memberikan semangat yang luar biasa dan memberikan dukungan moril maupun materil. Untuk Kakak-kakakku, Teddy Indra Yudhana, Wahyuni Fidrayani, Rezky Wulandari, Rini Aryani, Yang selalu memberikan do'a dan semangat.

Ucapan terima kasih ini penulis sampaikan juga kepada yang penulis hormati, yaitu Bapak **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing I, Ibu **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berguna dalam penyelesaian skripsi ini. Dalam kesempatan baik ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si selaku Rektor Universitas Bosowa .
2. Ibu Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar .
3. Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum .
4. Bapak Dr. Baso Madiung, S.H., M.H. selaku Penguji I dan Ibu Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H. selaku Penguji II, yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah meluangkan waktunya dan berbagi ilmu yang sangat bermanfaat.
6. Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah membantu penulis dalam proses administrasi selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
7. Segenap keluarga besar penulis yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi dan semangat dalam mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

8. Terkhusus Wanda srirahayu selaku pasangan saya, yang terus memberikan dukungan yang tulus dan memberikan motivasi semangat untuk terus berjuang menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas kesempatan waktu yang telah di berikan kepada penulis.
9. Sahabat-sahabat penulis yaitu Azizul, Rafi, Rio, dan Yehuda serta Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 18 lainnya yang telah menemani penulis selama masa perkuliahan.
10. Terima kasih kepada Kantor ATR/BPN Makassar beserta jajarannya, yang telah bersedia membantu penulis untuk melengkapi data-data dalam penulisan skripsi
11. Terima kasih kepada Kantor Kecamatan Biringkanaya Makassar beserta jajarannya, yang telah bersedia membantu penulis untuk melengkapi data-data dalam penulisan skripsi
12. Terima kasih kepada Kantor Notaris Frederik Tata Waron Makassar beserta jajarannya, yang telah bersedia membantu penulis untuk melengkapi data-data dalam penulisan skripsi
13. Terima kasih kepada diri sendiri.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Konsep Perjanjian Jual Beli	9
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli dan Dasar Hukum	9
2. Pengertian Jual Beli.....	12
3. Unsur - unsur Perjanjian Jual Beli.....	13
4. Syarat sahnya Perjanjian	14
5. Akibat hukum Perjanjian Jual Beli.....	17
6. Asas-asas hukum perjanjian	18
7. pembatalan perjanjian	22
B. Uraian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	24
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	24
2. Dasar Hukum jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.....	24
3. Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta tanah.....	25
4. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	27
5. Sanksi Penyalahgunaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.....	30
C. Akta autentik dan Akta Dibawah tangan.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	36
A.Lokasi Penelitian	36
B. Tipe Penelitian	36
C.Jenis dan Sumber Data.....	36
D. Teknik Pengumpulan Data.....	37
E. Analisis Data	37

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan tidak di hadapan PPAT.....	38
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA.....	59



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dan Hukum adalah dua entitas yang tidak bisa dipisahkan. dalam ilmu hukum, terdapat adagium yang berbunyi: “*Ubi societas ibi ius*“ (dimana ada masyarakat disitu ada hukumnya). Artinya bahwa dalam setiap pembentukan suatu bangunan struktur sosial yang bernama masyarakat, maka selalu akan dibutuhkan bahan yang bersifat sebagai “perekat” yaitu adalah hukum. Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan tersebut kadang kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat.¹

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset.

Sebagai sosial asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan masyarakat. Sedangkan capital asset, tanah sebagai faktor modal dalam proses pembangunan. Tanah menjadi benda ekonomi yang sangat penting dan bernilai tinggi. Dari sejarah kehidupan manusia dapat diketahui bahwa proses

¹ Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum, Gunung Agung, hlm.12*

timbulnya hak atas tanah terjadi secara evolusi yang ditandai dengan tingkat keeratan hubungan manusia dalam menggunakan tanah terus menerus dalam kurun waktu tertentu. Semakin erat hubungan manusia dalam menggunakan tanah maka akan timbul hak-hak maupun kewajiban terhadap tanah.² peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Namun dalam praktek sering ditemui kenyataan bahwa orang-orang menyamakan pengertian peralihan dengan pemindahan hak atas tanah.

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka membuatnya

Akta tanah merupakan suatu hal yang penting, yaitu sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu proses jual beli tanah diatur oleh pemerintah. Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur yaitu *pertama*, pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain, contoh pada jual beli

² Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi, hlm.13.

tanah, hibah, tukar-menukar, lelang. Dalam hal pemilik tanah mengalihkan dengan sengaja inilah yang disebut dengan pemindahan hak atas tanah



Kedua tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum/tidak ada kesengajaan, contoh jika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanah karena hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*). Peralihan tanah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya, untuk didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan di mana hak atas tanah berada.³

Peraturan jual beli hak atas tanah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah⁴, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan PPAT, maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.⁵

Pada saat ini praktik jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat, yang masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT yang hanya menggunakan

³ Subekti, 1987, Alumni Bandung, *Hukum Perjanjian*, hlm 27

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 37. Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*

⁵ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 88.

perjanjian jual beli yang telah dibuat dan disepakatin oleh para pihak tanpa dilakukan di hadapan PPAT.⁶

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Berdasarkan UUPA jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan sebagai suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, walaupun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pada suatu perjanjian jual beli terdapat dua unsur, yaitu suatu penawaran atau ijab dari suatu pihak dan suatu penerimaan atau kabul dari pihak lain.⁷

Salah satu hal penting dalam undang-undang tersebut adalah proses jual beli yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur oleh pemerintah dan Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian

⁶ Ibid, hlm.91

⁷ Ismail. Fauzie kamal. 2011 *Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang berkaitan Dengan Pertanahan, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia*

hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Negara ketentuan tersebut ditegaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1).⁸ Dan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah maka setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Perubahan kepemilikan dapat didaftar apabila berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT

Pasal tersebut secara tersurat adalah pasal perjanjian jual beli tanah yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT. Namun, dalam kehidupan bermasyarakat banyak dijumpai perjanjian jual beli tanah tanpa adanya campur tangan PPAT.

Berkaitan jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT ini banyak permasalahan hukum yang bisa dikaji salah satunya adalah masalah pendaftaran dan peralihan hak atas tanahnya. Seperti yang terjadi di wilayah Kota Makassar Kecamatan Biringkanaya ini yang masih kerap terjadi Suatu perjanjian jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT

Ketidak hati-hatian dalam Jual beli tanah dapat menimbulkan masalah-masalah antara lain ketidak pastian hukum bagi pihak penerima hak atau penerima peralihan. Ketidak hati-hatian dalam peralihan hak seperti yang tampak dalam kasus di atas menyebabkan adanya ketidakpastian bagi pembeli walaupun tanah yang dibeli bersertifikat namun,apabila jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT,maka dapat menimbulkan ketidakpastian hak katas tanah karena pendaftaran kerahasiaan haknya tidak dapat dilakukan oleh pembeli tanah sebagai pihak penerima hak.

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24. Tahun1997,tentang pendaftaran tanah

Pentingnya kehati-hatian PPAT dalam menerbitkan akta peralihan hak atas tanah menarik untuk dikaji karena terkait dengan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dan kepercayaan masyarakat terhadap tanda bukti hak berupa sertifikat dan memberikan jaminan keamanan kepada masyarakat atas hak-hak mereka atas sebidang tanah.⁹

Sedemikian sehingga oleh beberapa penulis dipandang sebagai hak asasi manusia itu sendiri.¹⁰ Berkaitan dengan pemikiran penulis yang telah diuraikan dari latar belakang tersebut serta untuk mengetahui lebih nyata dan mendalam maka Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
2. Upaya apakah yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis mengadakan penelitian adalah sebagai berikut :

⁹ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.36.

¹⁰ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.36.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kepastian hukum yang kuat.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritik

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran terhadap Khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan serta mempraktekkan di lapangan sehingga dapat bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat praktik

Untuk memberikan sumbangan wawasan dan pemikiran bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya mengenai bidang hukum perdata pada khususnya tentang akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dan perlindungan hukumnya serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Berkaitan dengan masalah yang diteliti dapat digunakan acuan kepada para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian-penelitian berikutnya yang terkait dengan permasalahan yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Tentang Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli dan Dasar hukum

Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”, yang mana Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.¹¹

Perjanjian merupakan istilah yang diambil dari terjemahan kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Professor Sudikno Mertokusumo sebagai salah seorang pakar hukum, menjelaskan bahwa perjanjian adalah “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dimana kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah serta hak dan kewajiban yang mengikat mereka sebagai para pihak untuk mentaati dan menjalaninya. Kesepakatan yang dimaksud adalah kesepakatan yang menimbulkan perikatan dan akibat hukumnya dapat menimbulkan hak dan kewajiban sehingga apabila

¹¹ Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan Ke-4, (Jakarta : Citra Aditya Bhakti, 1987), hlm.6

kesepakatan tersebut dilanggar maka dapat dikenakan sanksi atau akibat hukum bagi si pelanggar.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat melahirkan hak dan kewajiban, dimana hak dan kewajiban tersebut merupakan penimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin dalam kewajiban pada pihak lawan.¹²

Komersial dalam kamus bahasa Indonesia memiliki arti yaitu untuk diperdagangkan karena memiliki nilai tinggi sehingga terkadang mengorbankan nilai-nilai lain termasuk kemanusiaan. Sedangkan, jual beli adalah suatu perjanjian yang memiliki timbal balik dimana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu (barang) dan pihak lainnya berjanji untuk memberikan bayaran sesuai harga yang telah disepakati dalam bentuk sejumlah uang sebagai imbalan dari hak milik yang diperoleh tersebut.¹³

Membedakan antara perjanjian dengan janji karena meskipun janji didasarkan pada kata sepakat tetapi belum menimbulkan akibat hukum, sehingga apabila janji tersebut dilanggar maka tidak ada akibat hukum atau sanksi yang dapat diberikan kepada si pelanggar. Beda dengan perjanjian, dimana kata sepakat atau setuju yang terdapat di dalam sebuah perjanjian melahirkan akibat hukum dan apabila dilanggar maka dikenakan sanksi bagi yang melanggar perjanjian tersebut.¹⁴

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut

¹² Cecep Tritiwibowo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Nuha Medika, Yogyakarta, 2014, hlm.53

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.1

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm.110-117

syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum. Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.⁴⁴

Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah. Kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan berdasarkan alasan yang ditetapkan undang-undang¹⁵

Subekti memiliki pendapat bahwa perjanjian dan kontrak merupakan dua hal yang memiliki dua pengertian yang berbeda. Kontrak menurut Subekti memiliki pengertian yang lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian yang tertulis sedangkan perjanjian memiliki makna yang lebih luas dibandingkan dengan kontrak. Sehingga Subekti memberikan pengertian bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seseorang lainnya atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁶

¹⁵ Manulang rinto,Seala hal tentang jual beli [Yogyakarta:buku pintar,2011],halaman3.

¹⁶ Mohammad Nur Muliatno Abbas, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021, hlm. 14

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, menjelaskan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Penjelasan mengenai perjanjian dalam pasal ini sangatlah tidak jelas karena bersifat dualisme sehingga setiap perbuatan dapat disebut perjanjian apabila para pihak tersebut mengikatkan diri terhadap orang lain. Oleh karenanya, penjelasan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak terlepas dari penjelasan pada Pasal 1320 KUH Perdata yang berisi tentang syarat sahnya suatu perjanjian agar tidak menimbulkan pengertian yang dualisme atau ambigu.

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam buku III tentang perjanjian terdapat peraturan mengenai perjanjian jual beli, peraturan ini diatur dalam Pasal 1457 hingga 1540 KUHPerdata. Pasal 1457 memberikan definisi mengenai jual beli ini yang mana dikatakan bahwa: “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”¹⁷ Istilah ‘menyerahkan suatu kebendaan’ yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata diatas dapat diartikan bahwa adanya suatu penyerahan (pemindahan) hak milik atas benda tersebut yang menjadi objek dalam suatu jual beli. Dan menurut Subekti penyerahan yang dimaksud harusnya menyerahkan secara hukum atau levering, Yang dimaksud dengan membayar harga adalah menyerahkan alat tukar nilai barang yang saat ini digunakan ialah dalam bentuk

¹⁷ Subekti, hukum perjanjian, Jakarta; intemasa, 2002.

uang. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, jual beli diartikan sebagai persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga yang dijual.

3. Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli

Suatu perjanjian terdapat beberapa unsur, di antaranya adalah:¹⁸

a. Unsur Esensialia

Unsur ini merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak akan ada suatu kontrak/perjanjian, contohnya suatu perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang apa yang diperjualbelikan dan juga harga dari barang tersebut harus disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Apabila tidak ada kesepakatan maka perjanjian pun dapat dibatalkan demi hukum karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnyanya perjanjian yaitu tidak adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur ini merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian yang mereka buat maka undang-undang yang akan mengaturnya, contohnya jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi maka secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang

¹⁸ Ahmadi Miru, 2010, **Hukum kontrak dan Rancangan Kontrak**, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada

harus menanggung cacat tersembunyi tersebut.¹⁹

c. Unsur Aksidentalia

Unsur ini adalah unsur yang nanti akan ada atau mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, contohnya dalam perjanjian jual beli dengan sistem kredit atau diangsur. Dalam jual beli tersebut diperjanjikan apabila pihak debitor lalai membayar hutangnya maka akan dikenakan denda 2% per bulan atas keterlambatan pembayarannya dan apabila debitor lalai tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut konsekuensinya adalah barang yang telah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Hal ini biasanya adalah sistem jual beli di perusahaan-perusahaan pembiayaan

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi :²⁰

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Maksudnya, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata). Dengan kata lain sepakat merupakan unsur mutlak dalam suatu

¹⁹ *Ibid.* Ahmad Miru.2010

²⁰ Ahmadi Miru, Op. Cit, hlm.5

perjanjian dengan Bahasa yang dipahami dan dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi kesepakatan diantara mereka.

Menurut Muhammad Teguh Pangestu, beberapa contoh yang dapat dikemukakan sebagai cara terjadinya kesepakatan /terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:²¹

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asalkan dapat diterima oleh pihak lawan;
- 4) Bahasa isyarat asalkan dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5) Diam atau membisu asalkan dipahami atau diterima dari pihak lawannya.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang telah dinyatakan tidak cakap sesuai ketentuan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, bahwa mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu, yang pada saat ini tidak dipatuhi

²¹ Muhammad Teuh Pangestu, 2019, *Pokok-pokok Hukum KONtrak, CV*, Social poltic Genius, Makassar, hlm.98

lagi karena adanya hak kesetaraan gender bahwa perempuan dan laki-laki adalah sama termasuk dalam membuat suatu perjanjian adalah sama termasuk dalam membuat suatu perjanjian

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memuat suatu hal yang jelas dimana hal tersebut menjadi objek dalam perjanjian yang telah ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian yang dimaksud bisa berupa barang atau berupa jasa, setidaknya harus ditentukan jenisnya sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan data diperhitungkan.²²

Objek dari suatu perjanjian pun dapat berupa prestasi (pokok perjanjian), yaitu apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa saja yang menjadi hak kreditor, dimana prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi yang dimaksud sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas : 1) memberikan sesuatu; 2) berbuat sesuatu; dan 3) tidak berbuat sesuatu.²³

4) Adanya suatu sebab yang halal

Sebab yang halal artinya isi perjanjian yang disepakati oleh para pihak tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang

²² Riduan Syahrani, 2006 *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, hlm. 209-210

²³ H.S. Salim, *Pengantar Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 165

menggambarkan tujuan yang akan dicapai sehingga suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang dilarang, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan sehingga dapat dibatalkan demi hukum

Syarat sahnya perjanjian tersebut dibagi menjadi 2 macam, yaitu syarat subjektif meliputi poin a dan b, dan syarat objektif meliputi poin c dan d. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, dan apabila tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi para pihak karena bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalakan.²⁴

5. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli

Suatu perjanjian jual beli dapat berjalan dan terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi isi perjanjian jual beli mengenai janji-janji dan kewajiban para pihak seperti yang telah dituangkan dalam perjanjian tanpa ada salah satu pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli. Tetapi adakalanya perjanjian jual beli hak atas tanah tidak terlaksana dengan baik apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan bersama pihak yang tidak melakukan kewajiban- kewajibannya sesuai

²⁴ Simanjuntak. P.N.H,2016,*Hukum pidana Indonesia*, Jakarta,Prenadamedia Group.

dengan apa yang telah diperjanjikannya maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Seseorang melakukan perbuatan wanprestasi dalam suatu perjanjian jual beli terkadang tidaklah mudah karena sering sekali dalam suatu perjanjian tidak diisikan secara jelas dan tepat kapan suatu pihak diwajibkan untuk melakukan kewajiban-kewajibannya atau janji-janjinya seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang para pihak lakukan. Menurut Subekti (1988) dari pengertian dan penjelasannya di internet dengan website www.wanprestasiIndonesia-online.co.id wanprestasi memiliki arti prestasi buruk artinya suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak karena salah satu pihak melanggar/tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya seperti apa yang telah disepakati dan apa saja yang telah diperjanjikan dalam kontak yang dibuat oleh para pihak dan tentunya, kesepakatan yang mereka lakukan bukan dalam keadaan memaksa namun memang berdasarkan atas persetujuan kedua belah pihak

Pada dasarnya proses peralihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Notaris. Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti hak atas tanah beralih segera setelah terjadi persetujuan harga dan telah dibayar oleh pembeli²⁵

²⁵ Pratiwi Handayani Daswar., Zulkifli Makkawaru, & Andi Tira. (2022). Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di kota Makassar. *Clavia*, 20(2), 239-246.

6. Asas-asas Hukum Perjanjian

Terdapat beberapa asas dalam hukum perjanjian, antara lain sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Asas ini sering diartikan bahwa suatu perikatan terjadi atau ada sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perikatan dikatakan sudah sah dan memiliki akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak yang terkait mengenai suatu pokok perikatan walaupun perikatan tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti dengan tercapainya kata sepakat antar pihak melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak tersebut atau biasa disebut dengan kontrak yang sudah bersifat obligatoir, yaitu melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.²⁶

Berdasarkan Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata, menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak,²⁷ dimana kesepakatan tersebut dapat menimbulkan sikap saling percaya satu sama lain terkait pemenuhan perjanjian. Kesepakatan tersebut dapat dibuat secara lisan maupun dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta sesuai kesepakatan antar pihak, apabila nanti dikehendaki sebagai alat bukti apabila terjadi pelanggaran dalam perjanjian. Perjanjian yang dibuat

²⁶ Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Rancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 3

²⁷ Tutik.Titik Triwulan 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, hlm.227

secara lisan didasarkan pada asas bahwa “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya atas kata-kata yang diucapkannya.²⁸

b. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau biasa disebut dengan asas pacta sunt servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian, yaitu hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, sehingga mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak yang juga dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.²⁹

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini merupakan salah satu asas terpenting dalam sebuah perjanjian, dimana asas kebebasan berkontrak ini adalah asas yang terkait dengan bentuk dan isi perjanjian yang tersirat dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini juga sangat berkaitan dengan ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut Salim H. S. bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;

²⁸ Ibid, hlm.228

²⁹ M. Muhtarom, 2014 "Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak", Suhuf, Vol.26 No.hlm.52

- 4) Menentukan bentuknya perjanjian yaitu perjanjian tertulis atau tidak tertulis (lisan); dan
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.³⁰

Makna kebebasan berkontrak yang dimaksud adalah setiap orang bebas untuk menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, bebas untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian juga bebas menentukan pilihan hukum (*choice of law*) sehingga asas ini menunjukkan bahwa perlu adanya keseimbangan kedudukan (*bargaining position*) antara pihak pembuatnya.³¹ Asas ini merupakan asas yang bersifat universal.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontraknya berdasarkan kepercayaan serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian. Hal ini juga telah diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 BW bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei* – kontrak berdasarkan itikad baik) yang dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.³²

Itikad baik dapat dibedakan menurut sifatnya yaitu itikad baik yang nisbi (*relative-subjektif*) artinya orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Kemudian itikad baik yang mutlak (*absolut-*

³⁰ Ahmadi Miru, Op. Cit, hlm. 4

³¹ Agus Yudha Hernoko, 2010, Hukum perjanjian asas Proposionalitas dalam kontrak komersial, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, hlm. 135

³² Agus Yudha Hernoko, 2010 *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, hlm. 135

objektif) atau sesuai dengan akal dan keadilan, objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian tidak memihak menurut norma-norma objektif).³³

e. Asas Mengikatnya Perjanjian

Setiap orang yang melakukan perjanjian, dia akan terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan juga mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya perundang-undangan bagi setia warga negaranya. Hal ini selaras dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat 1 bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

7. Pembatalan Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian, yang dimaksud dengan pembatalan perjanjian adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perjanjian dianggap tidak ada, dimana dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi berakhir atau terhapus.³⁴

Pembatalan perjanjian ini berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari 2 macam yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subjektif dari suatu perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut

³³ Ibid, hlm.137

³⁴ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 28

dapat dibatalkan dan seterusnya apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Untuk syarat subjektif, perjanjian dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan. Dalam Pasal 1265 BW telah ditentukan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali ke keadaan semula seolah-olah perikatan tersebut tidak pernah terjadi.³⁵ Kemudian, dalam Pasal 1266 ayat 1 BW juga ditentukan bahwa “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa salah satu syarat batalnya suatu perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Namun, tidak secara otomatis suatu perjanjian batal apabila ditemukan adanya wanprestasi, tetapi terlebih dahulu dimintakan pembatalan kepada hakim apakah pelanggaran atau wanprestasi tersebut menyebabkan kerugian besar atau tidak sehingga peranan hakim menjadi sangat penting dalam hal ini.

Beberapa alasan yang dapat dijadikan dasar dalam membatalkan suatu perjanjian antara lain :³⁶

³⁵ Suharnoko, 2009, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm. 62

³⁵ ibid suharnoko,2009

- a. Tidak terpenuhinya syarat formal untuk jenis perjanjian formal yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum dan perjanjian dapat dibatalkan.
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.
- d. Tidak terpenuhinya syarat formal untuk jenis perjanjian formal yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.
- e. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum dan perjanjian dapat dibatalkan.
- f. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.

C. Uraian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris- PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang - Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sedangkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 PP No 37 tahun 1998). Meski demikian tugas dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dibawah tangan, memberikan nasehat atau petunjuk hukum dan penjelasan Undang-

Undang kepada para pihak yang bersangkutan dengan suatu perjanjian-perjanjian, membuat akta pendirian dan akta perubahan Perseroan Terbatas dan sebagainya

2. Dasar Hukum Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perbedaan Notaris dan PPAT dari segi dasar hukum. Dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.³⁷ Dasar hukum pengangkatan sebagai Notaris melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 November 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan dan pemberhentian jabatan notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dan sebelum memegang jabatan dan harus disumpah dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 bulan setelah pengangkatan. Sedangkan berbeda dengan notaris, dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT diantaranya UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006.

3. Tugas dan Wewenang Notaris – PPAT

Tugas Notaris – PPAT adalah :

- a. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mandafatar dalam buku

³⁷ Habib Adjie. 2004, PT Refika Aditama, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU. No.30, Tentang Jabatan Notaris.*

khusus (*waarmerking*)

- b. Membuat fotocopy dan surat asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- c. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya (legalisir)
- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- e. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan
- f. Membuat akta risalah lelang
- g. Membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA), dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepara pihak (pasal 51 UUNJ). Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
- h. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, dan lain-lainnya) Sedangkan mengenai wewenang dari Notaris-PPAT adalah sebagai berikut:

Pasal 15 ayat (1) UUNJ menegaskan bahwa salah satu³⁸ kewenangan

³⁸ Iga Nyoman Sukmawati. www.scribd.com, ***Tanggung Jawab PPAT sebagai Profesi yang Mulia***

notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang :

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- 3) Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat
- 4) membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian HGB / hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
- 5) PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk hak guna usaha dan tanah bekas hak milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan atau membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan.
- 6) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

4. Kewajiban dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT

Kewajiban seorang Notaris - PPAT adalah sebagai berikut: ³⁹

³⁹ <https://wwwjournal.ac.is/index.php/juinhum>

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya. Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original
- c. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta
- d. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- e. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan yang membuat notaris berpihak dan yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta, notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak, akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral
- f. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau jabatan.
- g. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.
- h. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun

pembuatannya pada sampul setiap buku. Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.

- i. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
- j. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke daftar pusat wasiat Departemen Hukum dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat - lambatnya tanggal 15 tiap bulannya⁴⁰
- k. Mencatat dalam repository tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, Notaris dan para saksi
- n. Menerima magang calon notaris, berbeda dengan kewajiban PPAT yaitu mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan

⁴⁰ Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, 2019, Tanggug jawab dan wewenang notaris ppat terhadap kekeliruan dan pembatalan akta jual beli tanah

Kab/Kota setempat, berkantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama, membuat, menjilid dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah warkah pendukung, arsip laporan dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT, hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB, menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak, Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi. Tanggung Jawab Notaris-PPAT : Tanggung jawab notaris-PPAT sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris - PPAT mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris - PPAT. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya. Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.

5. Sanksi Penyalahgunaan Jabatan Notaris – PPAT

Sanksi penyalahgunaan jabatan Notaris – PPAT pada intinya adalah sama dengan sanksi-sanksi jabatan yang lain seperti teguran baik lisan maupun tulisan sampai pemberhentian. Namun, dalam UUJN ada beberapa spesifikasi sanksi yang dibedakan. Penjelasanannya adalah sebagai berikut:

a. Pasal 84 UUJN yang berbunyi "Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau Suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut, penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris". b. Pasal 85 UUJN yang berbunyi " Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau

- e. pemberhentian dengan tidak hormat.⁴¹

C. Akta Autentik dan Akta di bawah tangan

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Akta Autentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh

⁴¹Onyong Umanailo,12214032{2016}implikasi penyalahgunaan jabatan notaris terhadap jabatan pejabat pembuat akta tanah, surabaya

undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁴²

- A. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur tentang sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Akta

⁴² G.H.S. Lumban Tobing, 2017, kekuatan akta Perseroan Terbatas Terhadap Notaris-PPAT, VOL26, Makassar

yang dibuat oleh notaris dalam praktek notaris disebut akta rellas atau akta berita acara berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat di hadapan notaris, dalam praktek notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.

- B.** Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Ketika kepada para notaris masih diberlakukan peraturan jabatan notaris, Pengaturan pertama kali notaris Indonesia berdasarkan Instruktie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stbl. 1860: 3), dan Reglement ini berasal dari Wet op het Notarisambt (1842), kemudian Reglement tersebut diterjemahkan menjadi P.J.N. 6 c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

b. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah

tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

- a. *Legalisasi* Yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.
- b. *Waarmerken* Yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tandatangan

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini bertempat di Kanwil ATR/BPN Kota Makassar, Kantor Kecamatan Biringkanaya dan Kantor Notaris/PPAT Frederik Tata Waron SH., Mkn.

B. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian empiris yaitu berdasarkan fakta yang diperoleh di lapangan. Dimana peneliti akan langsung turun ke lapangan untuk menemukan dan menganalisis masalah yang terjadi di masyarakat.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang akan digunakan adalah:

1. Data hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa:
 - a) Undang-Undang Republik Indonesia
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Data hukum sekunder, yaitu kajian teoritis yang berupa pendapat hukum, ajaran dan teori hukum sebagai bahan penunjang hukum primer yang berupa:
 - a) Jurnal yang berkaitan dengan penelitian
 - b) Buku-buku yang berkaitan dengan penelitian
 - c) Tesis dan Disertasi yang berkaitan dengan penelitian

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*), dengan mempelajari dan mengkaji sejumlah perundang-undangan, buku-buku, putusan-putusan, dokumen-dokumen, jurnal-jurnal hukum yang dianggap relevan dengan penelitian.

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan, digunakan beberapa teknik pengumpulan data, yakni sebagai berikut :

1. Penelitian dengan cara melakukan tanya jawab langsung pada narasumber yaitu :
 - a. Kepala Kanwil ATR/BPN Makassar
 - b. Kantor Notaris-PPAT Frederik Tata waron
 - c. Kepala Kantor kecamatan Biringkanaya
2. Kuesioner adalah metode pengumpulan data primer dengan cara memberi beberapa pertanyaan tertulis kepada responden sebanyak 20 orang di beberapa warga sekitar.

E. Analisis Data

Seluruh data yang dikumpulkan oleh penulis, selanjutnya diklafikasikan dan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan dari bahan-bahan yang didapatkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Kesimpulan-kesimpulan tersebut atau pesan-pesan dari berbagai macam bahan yang telah dianalisis digunakan untuk mengkaji dan membahas permasalahan yang diteliti oleh penulis pada penelitian ini untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan, tepat serta sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sumber terpenting perikatan yang dilakukan melalui kegiatan jual beli tersebut adalah perjanjian. Karena melalui suatu perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian tidak boleh dibuat secara bebas, artinya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya sebab yang halal.⁴²

Berdasarkan keempat syarat kumulatif di atas, dalam suatu perjanjian, syarat adanya kesepakatan adalah hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Kesepakatan yang dilakukan secara tertulis dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa dilakukan di hadapan notaris atau pejabat umum. Kekuatan mengikat para pihak dalam akta di bawah tangan adalah sama dengan akta autentik, jadi perjanjian

⁴² Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)* (Bandung :Mandar Maju, 2012), halaman 22.

tersebut sah dalam arti tidak bertentangan dengan undang-undang.⁴³

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum. Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.⁴⁴

Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah. Kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan berdasarkan alasan yang ditetapkan undang-undang.⁴⁵

Suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, sering kali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena

⁴³ Manulang rinto, *Segala hal tentang jual beli* (Yogyakarta: buku pintar, 2011), halaman 3.

⁴⁴ Ibid manulang rinto

⁴⁵ Ibid manulang rinto

berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas.⁴⁶

Istilah jual beli berasal dari kata terjemah *ancontract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁴⁷

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih menggunakan dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selembaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli. Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata yaitu: kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, adanya sebab yang halal. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah didaftarkan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA.⁴⁸

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh pejabat pembuat akta

⁴⁶ Ibid manulang rinto

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Angreni, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal hukum, Vol2 No 2, 2018, halaman 2.

tanah (selanjutnya disingkat PPAT). hal tersebut sesuai dengan ketentuan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti tranksaksi pembayaran hanya dengan selemba kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindahtanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut.

Berkaitan dengan persepsi masyarakat tentang jual beli yang dilakukan di bawah tangan dan tidak di hadapan PPAT, penulis membuat kuesioner terhadap 20 orang responden yang semuanya berdomisili di kecamatan biringkanaya.

Tabel 1

Alasan Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Tidak di Hadapan PPAT

No	Alasan	Jumlah	%
1	Tidak berbelit-belit	11	53%
2	Biaya Murah	4	20%
3	Proses cepat	3	20%
4	Alasan lain	2	7%
	Jumlah	20	100

Berdasarkan table tersebut di atas, alasan responden yang paling banyak untuk melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah karena tidak berbelit-belit, dan biaya murah dan prosesnya cepat.⁴⁹

Berbicara tentang persepsi seseorang atau masyarakat terhadap sesuatu persoalan berarti berbicara tentang pemahaman atau pandangan seseorang atau masyarakat. Kata persepsi yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang berarti tanggapan (penerimaan) langsung dari sesuatu, serapan; atau suatu proses seseorang mengetahui beberapa hal melalui pancaindranya

Secara umum, pengertian persepsi adalah proses penginderaan yang dilakukan oleh manusia dengan melakukan tindakan menyusun, mengenali, dan menafsirkan informasi sensoris guna memberikan gambaran dan pemahaman tentang lingkungan sekitarnya. Sehingga jika dihubungkan dengan bagaimana persepsi masyarakat tentang jual beli yang dilakukan di bawah tangan dan tidak dilakukan dihadapan PPAT berarti sama dengan pengertian bagaimana pemahaman masyarakat di Kecamatan Biringkanaya tentang jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang

⁴⁹Hasil wawancara dengan Masyarakat dan Camat Kecamatan biringkanaya, 27 Juni 2023, pukul 16:57 WITA

lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan⁵⁰

Dikaji dari aspek budaya, bahwa budaya masyarakat pedesaan pada umumnya selalu berubah sesuai dengan perubahan ilmu pengetahuan telekomunikasi, transportasi, dan pergaulan hidup masyarakat sehari-hari yang sudah multi cultural, sehingga dikaji dari aspek ini (budaya masyarakat) dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah beraneka ragam cara, yaitu:

1. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cukup kesepakatan para pihak, serah terima tanpa saksi dan tanpa bukti tertulis, hanya cukup diberitahukan oleh para pihak kepada kerabat dan tetangga, dengan alasan peralihan hak itu hanya untuk sementara waktu dan saling bantu membantu;
2. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara cukup dengan kesepakatan, serah terima dan dibuktikan dengan kwitansi tanda penerimaan harga jual beli tanah tersebut dengan mencantumkan besar nilai jual belinya;
3. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara membuat akta di bawah tangan yang dibuat di depan Pejabat Desa dan ditanda tangani oleh Pejabat desa tersebut.
4. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan membuat akta jual

⁵⁰ Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, Hal. 51.

beli hak atas tanah dengan dihadapan PPAT (Camat).

5. Khusus peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui pewarisan, hampir semua anggota masyarakat tidak pernah membuat akta peralihan, baik akta peralihan dibawah tangan maupun akta PPAT.

Pada saat ini transaksi jual beli tanah di bawah tangan atau tidak di hadapan PPAT tersebut masih dilakukan oleh masyarakat, seperti di wilayah Kecamatan Biringkanaya yang sebagian masyarakatnya masih kurang paham dan kurang mengenal dengan Notaris/PPAT dan lebih memilih melakukan perjanjian jual beli tanah yang hanya berdasarkan melakukan transaksi jual beli melalui jalan singkat dengan pemberian sejumlah uang tunai ke penjual tanpa memikirkan adanya kekuatan hukum mengikat kepastian hukum jual beli tanah.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika.⁵¹ Yang di maksud dengan tunai dan seketika adalah, di saat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya.

Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masyarakat di wilayah Sudiang Kecamatan Biringkanaya ada beberapa orang masih melakukan proses

⁵¹ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia (Yogyakarta;liberti,2011),halaman 11.

jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT atau di bawah tangan. Dalam kenyataannya, di Sudiang Kecamatan Biringkanaya masih terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat dan Beberapa masih melakukan jual beli tanah dengan cara singkat memberikan sejumlah uang tunai dan tidak di hadapan PPAT dengan alasan Biaya murah,tidak berbelit-belit,proses cepat dll . Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan dibawah tangan.

Hassil wawancara dengan Masyarakat Kecamatan Biringkanaya, Pertama disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.⁵²

Kedua, cara transaksi jual beli tanah di Kecamatan Biringkanaya ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selemba kwitansi yang tertera sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

⁵² Hasil wawancara dengan masyarakat Kecamatan Biringkanaya dg.nai tokoh masyarakat setempat dan beberapa warga setempat,Pada tanggal 23 juni 2023

Ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan Beberapa saksi atau lurah. Pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap Ke beberapa saksi atau Lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Sebelum jual beli tanah, Beberapa orang saksi atau Lurah beserta perangkat Beberapa orang saksi datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh pembeli yang disaksikan oleh Beberapa orang saksi atau Lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan". Isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel.

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi

hukum.

Hasil wawancara dengan Camat Biringkanaya,⁵³ menerangkan bahwa sepengetahuannya masyarakat rata-rata melakukan jual beli di bawah tangan karena praktek ini adalah praktek yang memang sudah ada sejak lama sehingga menjadi kebiasaan dan jadi budaya Sebagian masyarakat sekitar. Kemudian juga karena prosesnya cepat dan berbiaya ringan.

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut salah satu responden dikarenakan selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual tersebut.

Terkait dengan prosedur yang harus dipenuhi dalam melakukan jual beli itu, Camat Biringkanaya menjelaskan beberapa hal, yaitu:

1. Adanya kesepakatan di antara para pihak.
2. Bukti kepemilikan tanah (Jika ada)
3. KTP atau tanda pengenal lain kalau tidak ada KTP
4. Ukuran tanah dan jumlah harga pembelian dari objek tanah tersebut
5. Para pihak melakukan Jual beli di hadapan PPAT

Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh Kelurahan setempat, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini

⁵³ Hasil wawancara dengan Ibu nuraeni staf kantor Camat Sudiang Biringkanaya Pada Tanggal 23 Juni 2023

dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka Kelurahan mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto copynya saja.

Praktiknya jual beli tanah di bawah tangan masih digemari oleh sebagian masyarakat Kecamatan Biringkanaya yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Yang di maksud dengan tunai dan seketika adalah, di saat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli.

Menurut M.Rasyid aryad,⁵⁴ masalah jual beli tanah di bawah tangan bahwa “Seharusnya proses jual beli tanah seperti ini sudah tidak ada. Kenyataannya saat ini masih ada yang melakukan proses jual beli tanah dengan cara tersebut (jual beli tanah di bawah tangan), dikarenakan masyarakat merasa biaya yang tidak sesuai dengan biaya yang tercantum, seperti adanya biaya tambahan yang tidak terduga, juga prosesnya terlalu rumit dan memerlukan waktu yang tidak singkat. Bahwa meskipun jika ada masalah hanya masalah yang bisa diatasi, misalnya penjual tidak memberi tahukan terlebih dahulu kepada pembeli bahwa tanah yang ingin diperjual belikan bukan tanah yang memiliki sertifikat dan masalah lain seperti terjadi wanprestasi atau ingkar janji, dimana pembeli tidak menunaikan kewajibannya membayar atau memberikan uang kepada pihak penjual. Namun, masalah seperti ini terus diupayakan agar tidak sampai ke pengadilan atau hanya diselesaikan

⁵⁴ Hasil wawancara dengan M.Rasyid Arsyad kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah BPN Makassar Pada Tanggal 2 Juli

dengan nonlitigasi yaitu dengan jalan mediasi dengan cara memanggil kedua pihak yaitu pembeli dan penjual/pemilik tanah yang bersertifikat ke hadapan kelurahan atau kecamatan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.⁵⁵

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukansuatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya.⁵⁶

Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, halaman 317.

⁵⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2011), halaman 11.

yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa perjanjian pengikatan jual beli maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membutuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian “lahir” suatu akta cukup terpenuhi.⁵⁷

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

Dari hasil wawancara di kantor Notaris/PPAT Frederik Tata waron Terkait permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui cara hukum (*litigasi*) maupun non hukum (*non litigasi*) berikut merupakan cara penyelesaiannya, yaitu:⁵⁸

1. Penyelesaian pemasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT melalui jalur non litigasi.

Bagan 1:



Dari penjelasan di Bagan 1 dapat dijelaskan bahwa penyelesaian dengan

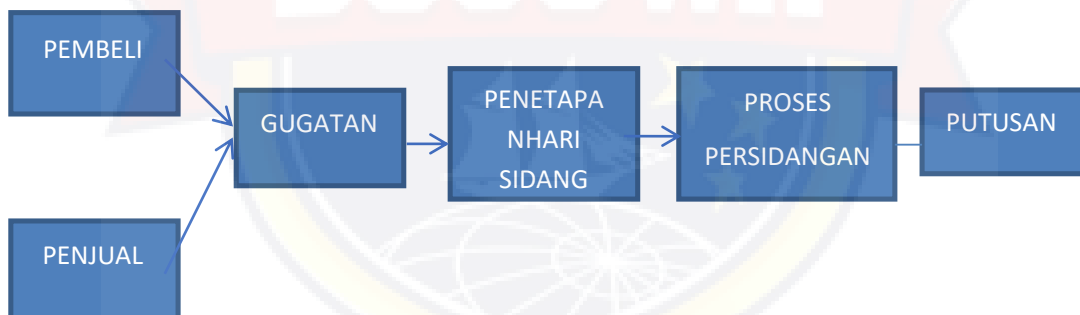
⁵⁷ Sumini, Amin Purnawan. “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil” *Jurnal*, Volume 4, Nomer 4, 2017, halaman 63–66.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT federik tata waron Pada Tanggal 9 Juli 2023

cara non litigasi dilakukan dengan cara, melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT. Pembeli mengajak penjual untuk datang ke hadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang di hadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabila penjual atau ahli waris untuk melakukan jual beli ulang di hadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabila penjual atau ahli waris dari penjual tidak mau melakukan jual beli di hadapan PPAT. Cara non litigasi lainnya adalah dengan jalan negosiasi dan mediasi .

2. Penyelesaian Pemasalahan Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT melalui jalur litigasi.

Bagan 2:



Dari Bagan 2 dapat dijelaskan bahwa penyelesaian dengan cara litigasi dapat dilakukan ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak bersedia membuat akta jual beli di hadapan PPAT ataupun ketika pihak penjual tidak diketahui lagi. Penyelesaian dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Perbuatan melawan hukum ini timbul dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli.

Dalam gugatan dipengadilan harus jelas petitumnya:

1. Meminta jual beli tanah yang dilakukan dinyatakan sah
2. Meminta tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT.

Atau apabila tergugat tidak diketahui keberadaanya maka meminta petitum untuk penggugat mewakili tergugat sebagai kuasa untuk membuat akta jual beli dihadapan PPAT. Penggugat (pembeli) mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan negeri, gugatan harus diajukan oleh penggugat atau kuasa dari tergugat dengan surat gugatan yang ditandatangani pengugat atau kuasa penggugat. Surat gugatan yang diajukan sekurang kurangnya harus memuat:

- a. Nama lengkap dan tempat tinggal atau kedudukan para pihak (penggugat dan tergugat) bila pihak tergugat tidak diketahui keberadaanya maka setidaknya-tidaknya adalah tempat tinggal atau kedudukan terakhir dari pihak tergugat.
- b. Uraian yang jelas tentang sengketa dan disertai lampiran bukti.
- c. Isi gugatan atau (*petitum*).

Jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materil terpenuhi. Dan upaya yang dapat dilakukan pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta penetapan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada pemohon sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT, jika diperoleh dari hasil surat penetapan pengadilan negeri, yaitu meliputi:⁵⁹

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT federik tata waron Pada Tanggal 9 Juli 2023

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah
- b. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu:
 1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga.
 2. Surat Nikah.
 3. Putusan Pengadilan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, dilihat dari tinjauan hukum, dapatlah dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997. akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap.

Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di kantor pertanahan. Dilakukannya jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya

dan pembayaran harganya. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, paling jauh baru menimbulkan perjanjian jual beli yang harus diikuti dengan perjanjian jual beli yang harus dilakukan dimuka PPAT, jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya. Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka kantor pertanahan akan menolak peralihan dan pendaftaran tanah itu.⁶⁰

⁶⁰ Budi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 198.

⁸² Efendi Parangin, *Op.cit.*, halaman 28.

Bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertama kali, untuk pendaftaran tanah pertama kali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila jual beli tanah itu dilakukan setelah tahun 1993 dan dalam surat C desa masih atas nama pemilik yang lama, hal ini dikarenakan bahwa setelah tahun 1993 surat tanah C desa atau biasa disebut sebagai *letter C* ini tidak sudah tidak diterbitkan lagi oleh pemerintah melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 15/PJ.6/1993. *Letter C* sendiri bukanlah merupakan bukti tanda kepemilikan tanah akan tetapi merupakan tanda pembayaran pajak. Sedangkan bagi jual-beli yang dilakukan sebelum tahun 1993 dan surat C desa sudah atas nama pembeli maka proses pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa PPAT.

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data- data dalam buku tanah

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum dari akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan dan peralihan haknya tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional, menyebabkan kekuatan pembuktian dari akta tersebut tidak sekuat akta otentik. Apabila Badan Pertanahan Nasional menganggap akta tersebut bukan sebagai akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum, proses yang akan dilaksanakan oleh para pihak ke Badan Pertanahan Nasional berhak ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Adapun Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Surat Keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh Kepala desa atau kecamatan setempat surat keterangan tersebut yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh kepala desa sebagai pejabat pemerintah.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada BPN Setempat: Harus ada perhatian khusus yang harus pemerintah

terkait dalam jual beli tanah yang benar untuk mengoptimalkan program-program pendaftaran tanah dan memberikan informasi melalui penyelesaian secara langsung kepada masyarakat bagaimana proses dan syarat pendaftaran tanah.

2. Kepada Notari/PPAT: Supaya memberikan pemahaman kepada masyarakat yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah agar memahami der ketentuan serta kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian jual beli tanah masyarakat tidak melakukan kesalahan hukum.
3. Untuk Masyarakat: Dalam Perjanjian jual beli hak atas tanah dengan sertifikat hak milik yang dibuat para pihak, seharusnya dilakukan dihadapan PPAT, sehingga apabila terjadi sengketa dikemudian hari pembuktiannya mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan sah menurut hukum. sehingga hakim sudah tidak meminta penambahan bukti lain. Dan setidaknya mengurangi penggunaan akta di bawah tangan dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, karena kekuatan pembuktian akta di bawah tangan menjadi lemah ketika para pihak memungkiri isi dan tanda tangan yang ada pada akta tersebut guna mempermudah proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Achmad. Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, PT. Toko Gunung Agung.
- Ahmadi. Miru. 2010, *Hukum Kontrak dan Rancangan Kontrak*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.
- Cecep Tritiwibowo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Nuha Medika, Yogyakarta, 2014.
- Gunawan. Widjaja. 2003, *Seri Hukum Bisnis Lisensi*, Jakarta, RajaGrafindo Persada.
- Efendi parangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum* [Jakarta,Rajawali,2012]
- Habib Adjie. 2004. PT Refika Aditama, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU. No.30 Tentang Jabatan Notaris*.
- H.S. Salim. 2009. *Pengantar Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Herlin Budiono,2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Hernoko. Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group.
- Ismail. Fauzie Kamal. 2011 *Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi,
- Mohammad Nur Muliatno Abbas,2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar
- M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak", Suhuf, Vol.26 No. 1, Mei 2014
- Manulang rinto, *Segala Hal Tentang Jual Beli* (Yogjakarta: buku pintar, 2011)
- Pangestu. Muhammad Teguh. 2019, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Makassar, Politic Genius.

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2012)
- Saputra. Rendy. 2016. *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Simanjuntak. P.N.H. 2016, *Hukum Pidana Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group.
- Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)* (Bandung :Mandar Maju, 2012
- Soedgharyo Soimin,*Status Hak dan Pembebasan Tanah*,Jakarta. Sinar Grafika,2001
- Suharnoko.2009, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Jakarta, Media.
- Sudikno, Mertokusumo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993. . Mengenai Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Syahrani. Riduan. 2006, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT.Alumni, Bandung.
- SUBekti. R. 2014. *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- , Hukum Perjanjian, Cetakan Ke-4, (Jakarta : Citra Aditya Bhakti, 1987)
- Tutik. Titik Triwulan. 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group.

Peraturan perundang-undangan :

- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria
- Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal :

Angreni, 2018, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal hukum

G. H. S. Lumban Tobing, 2017, *Kekuatan Akta Perseroan Terbatas Terhadap Notaris-PPAT*, VOL26, Makassar

Muhtarom, M. "Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak", *Suhuf*, Vol.26 No. 1, Mei 2014.

Pratiwi Handayani Daswar., Zulkifli Makkawaru, & Andi Tira. (2022). *Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di kota Makassar*. *Clavia*, 20(2), 239-246 <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/6186>

Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, 2019, *Tanggung Jawab dan wewenang Notaris/PPAT terhadap kekeliruan dan pembatalan akta jual beli tanah*

Prayogo, R. Tony. "Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil dan Dalam Peraturan

Internet :

Iga Nyoman Sukmawati. www.scribd.com, *Tanggung Jawab PPAT sebagai Profesi yang Mulia* di akses pada tanggal 30 Juli 2022 pukul 01.43

Anonym, diakses dari <https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, pada tanggal 30 Juli 2022 pukul 00.54 WIB

Onyong Umanailo, 1221402 (2016) *implikasi hukum penyalahgunaan jabatan notaris terhadap pejabat pembuat akta tanah*. Masters thesis, Universitas Narotama Surabaya.