

**PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK
DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT)¹**

**Oleh : Dwi Aprilia Arum Damayanti²
Josina Emelie Londa³
Alsam Polontalo⁴**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana keabsahan terkait jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagaimana kedudukan perjanjian mengenai jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya merupakan perjanjian jual beli seperti pada umumnya, oleh karena itu, selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH. Perdata dan terpenuhinya syarat-syarat materiil yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati, serta memenuhi unsur-unsur teori kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka jual beli tersebut adalah sah meskipun tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2. Jual beli tanah secara di bawah tangan berdampak pada pihak pembeli karena akan menimbulkan kesulitan pada saat mendaftarkannya untuk proses balik nama sertifikat, karena menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kantor pertanahan akan menolak pendaftaran peralihan tersebut apabila dokumen-dokumen tidak disertai dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang disebutkan dalam Pasal 45 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun dalam keadaan tertentu jual beli secara di bawah tangan atau jual beli tanpa menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat didaftarkan ke kantor pertanahan, hal ini disebutkan dalam Pasal 37 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997.

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101072

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Kata Kunci: jual beli; ppat; tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah yang berlaku di masyarakat pada umumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di mana di dalamnya apabila diteliti lebih dalam mengharuskan pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka tidak terjadi peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli dikarenakan pembeli tanah tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan terkait jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana kedudukan perjanjian mengenai jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari undang-undang ataupun peraturan pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang, artinya jual beli tanah itu harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan adanya akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum dan kuat hukum-nya.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.⁶

Jual beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
2. Perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual;

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka dipenuhi syarat "tunai" dari jual beli tanah, sehingga dengan demikian jual beli tanah tersebut telah selesai. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.⁷

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya menurut John Salindeho, jual beli tanah menurut jiwa hukum adat itu adalah:

1. Hukum adat tidak mengenal pembagian bahkan pengertian "*obligatoir*" dan atau "*zakelijk*" (kebendaan) seperti Hukum Barat.
2. Suatu jual beli pada hakekatnya bukan persetujuan belaka yang berada antara dua pihak (penjual dan pembeli), tetapi suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan tujuan/maksud memindahkan hak diantara kedua belah pihak.
3. Kalau tidak dibayar kontan, bukan jual beli, tetapi suatu hutang piutang.
4. Para ahli hukum adat menegaskan bahwa sifat jual beli lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, terang dan tunai (*kontant, concreet, belevend en participarent denken*).⁸

Tunai, riil, dan terang ini kemudian juga diangkat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ada beberapa penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau biasa yang kita ketahui sebagai jual beli di bawah tangan ini dikarekan:

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit,
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui;
4. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.

Ada beberapa unsur yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah dilakukan di bawah tangan, Lawrence M. Friedman mengungkapkan dalam setiap sistem hukum terdapat tiga unsur:

1. Substansi Hukum
PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang mewajibkan peralihan hak karena jual beli hanya bisa didaftarkan apabila dibuat oleh PPAT tetapi tidak

⁵Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁶Maria S. W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, 2001, hal. 119

⁷Diakses dari <https://www.hukum-hukum.com/2015/08/asas-terang-dan-tunai-dalam-hukum.html>, *Asas Terang dan Tunai dalam Hukum Pertanahan*, diakses pada 23 Januari 2020

⁸Diakses dari <http://urai28imam.blogspot.com/2011/03/memahami-lembaga-jual-beli-tanah-di.html>, *Memahami Lembaga Jual Beli Tanah*, diakses pada 23 Januari 2020

adanya sanksi kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana halnya sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila dalam jangka 7 hari tidak mendaftarkan akta yang dibuatnya ke kantor Pertanahan untuk didaftar. Kewajiban yang dibebankan kepada PPAT ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi kliennya dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana merupakan salah satu daripada tujuan pendaftaran tanah.

Pendaftaran akta oleh PPAT ke kantor pertanahan adalah untuk memenuhi asas publisitas sehingga masyarakat umum dapat mengetahui karena sifat administrasi Kantor Pertanahan bersifat terbuka. Berbeda dengan administrasi PPAT yang sifatnya tertutup, yang hanya dapat diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya saja.

2. Struktur Hukum

Sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang, sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Terdapat adagium yang menyatakan (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan.

Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Maka faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam menjalankan fungsi hukum. Apabila peraturan perundang-undangan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukumnya masih rendah, maka akan terdapat masalah, demikian juga, apabila peraturan perundang-undangannya buruk, sedangkan

kualitas penegak hukumnya baik tetap akan muncul kemungkinan masalah juga.⁹

Kantor pertanahan meskipun telah melakukan pembinaan kepada PPAT agar mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetapi pihak kantor pertanahan tidak memberikan sanksi apapun kepada PPAT yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Budaya Hukum:

Budaya hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat.¹⁰ Masyarakat dan budaya merupakan fenomena yang tidak terpisahkan. Antara unsur-unsur budaya terjalin satu sama lain dan saling berpengaruh; perubahan pada salah satu unsur saja akan menyebabkan perubahan pada unsur-unsur lainnya. Maka sama sekali tidak dapat di lepaskan dari keterkaitannya dengan proses-proses sosial yang berlangsung dalam masyarakat sebagai hasil dari konstruksi sosial.¹¹

Selama ini masyarakat tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah tidak bisa didaftarkan ke kantor pertanahan apabila akta tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga masyarakat sering melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan. Hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi dari pihak kantor pertanahan kepada masyarakat, padahal tanah dan bangunan adalah benda tidak bergerak (benda tetap) sehingga proses jual belinya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti kendaraan, televisi, dan lain-lain.

Jual beli tanah dan bangunan memerlukan akta otentik, di mana akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jadi, setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hal. 13

¹⁰*ibid.*, Hal 15

¹¹Khudzaifah Dimiyati, *Teorisi Hukum*, Surakarta, Muhammadiyah University Press, 2004, hal. 107.

dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena kalau tidak, maka akan dianggap tidak sah.

Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (meskipun pembeli telah membayar lunas harganya). Jual beli tanah dan bangunan memang harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh notaris/PPAT.

Boedi Harsono menyatakan "Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum."¹²

Di dalam praktik yang terjadi dalam masyarakat, jual beli tanah yang dilakukan tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih dianggap sah, tapi tidak kuat hukum-nya, di mana jual beli yang terjadi itu sah di mata hukum disebabkan dalam syarat sah-nya suatu perjanjian yaitu adanya suatu sebab yang halal yang menyangkut isi perjanjian. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan pada hukum adat. Walau demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1977 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Hal ini bertentangan dengan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena jual beli yang dilakukan di bawah tangan tidaklah dapat didaftarkan.¹³ Pasal ini dianggap sebagai persyaratan mutlak untuk sahnya jual beli dan bukan menentukan sah tidaknya jual beli tetapi

hanya merupakan syarat yang harus diikuti setelah terjadinya jual beli tanah yang sesuai dengan hukum adat, karena hukum adat merupakan dasar hukum agraria yang berlaku atas tanah, air dan ruang angkasa.

Seperti menurut Urip Santoso dalam tulisannya yang berjudul *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah* mengemukakan hukum adat menjadi dasar utama dalam pembentukan hukum agraria nasional dapat disimpulkan dalam Konsideran UUPA yang menyatakan;

"bahwa berhubungan dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana, dan menjamim kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama"¹⁴

Di kutip dari pendapat Mahkamah Agung, Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bukan merupakan syarat mutlak untuk sah atau tidaknya jual beli tanah, karena pasal tersebut hanyalah merupakan ketentuan administratif saja, yaitu khusus bagi pendaftaran pemindahan hak kepada kepala kantor pendaftaran tanah.

Berikut di bawah ini yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengesahkan jual beli tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang antara lain sebagai berikut:

- a. Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor: 153 PK/PDT/2005 Status jual beli tanah tanpa menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan sah oleh pengadilan.¹⁵
- b. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tetap sah, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli adalah sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH. Perdata atau hukum adat.¹⁶

Keputusan dari Mahkamah Agung tersebut sesuai dengan asas dari hukum adat. Apabila

¹²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 52

¹³Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010, hal 5-6

¹⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153 PK/PDT/2005

¹⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 952/K/SIP/1975

jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jual beli tersebut tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berdasarkan hukum adat dan pengertian jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menggunakan asas dari hukum adat yaitu konkrit (nyata).¹⁷

Meskipun demikian, terdapat pula yurisprudensi Mahkamah Agung yang menetapkan bahwa jual beli yang tidak dilaksanakan oleh dan di hadapan PPAT tidaklah sah, misalnya:

a. Mahkamah Agung dalam keputusannya No. 480 K/Sip/1971 yang menetapkan bahwa setiap perjanjian peralihan hak atas tanah (termasuk hibah atau menggadaikan atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan) harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁸

Dari beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah disebutkan di atas, di mana diantara keputusan-keputusannya ada yang kontradiktif atau bertentangan, maka kiranya dapat dikatakan bahwa:

- a. Tidak ada yurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung mengenai jual beli tanah tanpa melalui PPAT, karena pendirian Mahkamah Agung selalu berubah, kadangkala jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT disahkan, tetapi lain waktu dinyatakan sebagai jual beli yang tidak sah;
- b. Berbeda-bedanya keputusan Mahkamah Agung dalam satu kasus jual beli tanah, justru menampakkan pada kita bahwa hukum adat masih memegang peranannya dalam perbuatan hukum tanah.
- c. Adanya kemungkinan bahwa sebagian masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan belum mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau kalau sudah mengenalnya mungkin terdapat keengganan untuk melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah dikenal dengan sistem konkrit atau kontan dan terang yaitu perpindahan hak atas tanah

¹⁷Diakses dari <https://blacktedes.wordpress.com/asas-asas-hukum-adat/>, *asas-asas hukum adat*, diakses pada 23 januari 2020

¹⁸Putusan Mahkamah Agung Nomor: 480 K/Sip/1971

serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli, karena pada dasarnya untuk membuat surat jual beli tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dibutuhkan kesepakatan kedua belah pihak dalam butir-butir yang kemudian dicantumkan di dalamnya. Selibuhnya merupakan surat perjanjian biasa yang dibubuhi di atas materai oleh kedua belah pihak. Berikut menjadi syarat-syarat keabsahannya:

1. Pihak penjual.
2. Pihak pembeli.
3. Surat perjanjian yang nyata.
4. Materai.
5. Saksi-saksi.¹⁹

Jadi, transaksi jual beli hak atas tanah dapat dibuat di atas kertas segel atau tanpa kertas segel dan harus dibubuhi materai yang dibuat oleh para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan dan sekaligus sebagai penyerahan menurut hukum adat atas tanah telah beralih kepada pembeli.

Berdasarkan uraian di atas maka jual beli tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya hanya dilakukan di hadapan saksi yang bersifat tunai, riil dan terang. Jual beli tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah walaupun telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sepanjang syarat-syarat materiil terpenuhi yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati.

B. Kedudukan perjanjian mengenai jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik akan sesuatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.²⁰

¹⁹Diakses dari <https://lifepal.co.id/blog/surat-jual-beli-tanah/>, *Surat Jual Beli Tanah*, diakses pada 23 januari 2020

²⁰Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4465/developer-nakal/>, *Developer Nakal*, diakses pada 23 Januari 2020

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, di mana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH. Perdata yang berbunyi "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar."²¹

Begitu pula dalam perjanjian jual beli tanah, kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli harus menyetujui kesepakatan yang ada dan sama-sama saling menyanggupi kesepakatan tersebut untuk melahirkan suatu perjanjian jual beli tanah yang sah. Pelaksanaan jual beli tanah di mana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah sepakat dan setuju mengenai benda dan harga, si penjual menjamin kepada pembeli, bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Pada dasarnya jual beli adalah sebuah perjanjian, oleh karena itu selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka jual beli tersebut adalah sah dan mengikat para pihak meskipun tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setelah melihat dari sudut syarat sah perjanjian, melihat dari sudut formalitasnya, hal ini dianggap bahwa konsep jual beli yang dianut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah berdasarkan hukum adat yang mengartikan jual beli adalah pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Namun demikian, untuk kepentingan pendaftaran kepemilikan atas tanah pada badan pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah itu harus dituangkan dalam akta otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Melihat dari Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, di mana akta tersebut akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut (dalam hal ini adalah jual beli tanah).

Kemudian berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana disebutkan di atas, kepala kantor pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah jika jual beli tanah tersebut tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila pendaftaran tersebut ditolak, maka proses balik nama sertifikat tanah tidak dapat dilakukan. Jadi, jual beli tanah di bawah tangan (tanpa dibuat dalam akta otentik) tetap sah dan mengikat para pihak yang bertransaksi sepanjang memenuhi semua elemen yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, akan tetapi guna keperluan pendaftaran dan proses balik nama sertifikat tanah di kantor pertanahan, maka jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai kekuatan hukum, dari sisi keperluan pembuktian, posisi akta yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah lebih tinggi kedudukannya dibandingkan dengan perjanjian di bawah tangan. Kemudian, dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, posisi hukum tertinggi bagi pemilik tanah adalah pada saat namanya terdaftar pada kantor pertanahan dan sertifikat tanah karena ini merupakan bentuk pengakuan negara dan

²¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 2

pihak ketiga atas kepemilikan tanah oleh suatu pihak.²²

Menurut hukum, surat sebagai alat bukti yang sempurna adalah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUH. Perdata). Akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna, kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak "lawan". Hal ini bisa dilihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Surat jual beli tanah "di bawah tangan" yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna"

Dari penjelasan di atas, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan lemah dan belum sempurna, namun ia bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna bila diakui oleh lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi, dan sebagainya.²³

Untuk daerah yang belum mempunyai atau masih kekurangan pejabat pembuat akta tanah maka ditunjuklah pejabat pembuat akta tanah sementara yang biasanya dijabat oleh camat/kepala desa, seperti disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 7, yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
2. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.
3. Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat

²²Diakses dari <https://radarsemarang.com/2017/12/14/jual-beli-tanah-tanpa-melalui-notaris/>, *Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Notaris*, diakses pada 29 Januari 2020

²³Diakses dari <https://konsultanhukum.web.id/apakah-surat-jual-beli-tanah-dibawah-tangan-cukup-kuat-sebagai-alat-bukti-di-persidangan/>, *Apakah Surat Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Cukup Kuat Sebagai Alat Bukti Di Persidangan*, diakses pada 29 Januari 2020

(1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.²⁴

Dalam keadaan tertentu juga, Jual beli secara di bawah tangan atau jual beli tanpa menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, hal ini disebutkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 2, yang berbunyi: Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Terkait dengan Pasal tersebut, sangat dimungkinkan jual beli tanpa menggunakan akta pejabat pembuat akta tanah atau yang biasanya disebut jual beli di bawah tangan dapat melakukan pendaftaran peralihan haknya di kantor pertanahan. Asalkan jual beli tersebut dilakukan dan letak objek jual beli/tanah yang dijual dalam wilayah/keadaan tertentu dan dengan bukti yang menurut kepala kantor pertanahan kadar kebenarannya cukup. Namun hal ini tidak berlaku untuk daerah yang sudah mempunyai pejabat pembuat akta tanah atau pejabat pembuat akta tanah sementara.²⁵

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya merupakan perjanjian jual beli seperti pada umumnya, oleh karena itu, selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH. Perdata dan terpenuhinya syarat-syarat materiil yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati, serta memenuhi unsur-unsur teori kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka jual beli tersebut adalah sah

²⁴Adi Gunawan, *Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153 Pk/Pdt/2005)*, Lambung Mangkurat Law Journal Vol 2 Issue 1, March (2017), hal. 58

²⁵ Adi Gunawan, *Ibid.*, hal. 58-59

meskipun tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Jual beli tanah secara di bawah tangan berdampak pada pihak pembeli karena akan menimbulkan kesulitan pada saat mendaftarkannya untuk proses balik nama sertifikat, karena menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kantor pertanahan akan menolak pendaftaran peralihan tersebut apabila dokumen-dokumen tidak disertai dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang disebutkan dalam Pasal 45 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Namun dalam keadaan tertentu jual beli secara di bawah tangan atau jual beli tanpa menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat didaftarkan ke kantor pertanahan, hal ini disebutkan dalam Pasal 37 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997.

B. Saran

Adanya jual beli tanah yang tidak melalui prosedur yang berlaku dan hal ini masih disahkan oleh pengadilan menunjukkan masih adanya dualisme dalam peraturan-peraturan yang berlaku, padahal dengan diberlakukannya peraturan-peraturan yang ada diharapkan adanya kesatuan dalam putusan-putusan yang ada di Indonesia. Oleh karena itu, menurut pendapat saya perlu diadakan atau dibuat ketentuan yang berlaku yang secara tegas menyatakan bahwa jika terjadi jual beli tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka jual beli tersebut adalah tidak sah.

Masih banyaknya kasus jual beli tanah yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mungkin karena ketidaktahuan atau kurang tahunya masyarakat tentang peraturan yang berlaku mengenai prosedur jual beli tanah yang ada, oleh karena itu perlu sekali diadakan penyuluhan hukum yang intensif kepada masyarakat agar mereka mengerti cara melakukan jual beli tanah dan mau melaksanakannya.

Dan sebaiknya perlu diadakan pengawasan terhadap praktik pejabat yang berwenang

membuat akta jual beli tanah, karena dalam pelaksanaannya mereka akan memungut biaya pembuatan akta jual beli yang melebihi dari ketentuan yang berlaku, sehingga membuat masyarakat enggan melakukan jual beli tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, H., 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariata*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Dimiyati, K., 2004, *Teorisasi Hukum*, Surakarta, Muhammadiyah University Press.
- Djumadi, 2004, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Fea, Dyara Radhite Oryza, 2016, *Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar.
- Gunawan, A., 2017, *Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153 Pk/Pdt/2005)*, Lambung Mangkurat Law Journal Vol 2 Issue 1, hal. 58
- Harsono, B., 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Majalah RENVOL, Nomor 844, IV.
- Marzuki, P. M., 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Miru, A., 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Peranginangin, E., 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press.
- Purnamasari, I. D., 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung, Kaifa.
- Simanjuntak, P.N.H., 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Subekti, R., *Hukum Pembuktian*, 2005, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, 2005, Jakarta, Intermasa

- Santoso, U., 2010, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Salim, H., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, A., 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soekanto, S., dan Mamudji S., 2004, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, G., dan Muljadi Kartini, 2003, *(1) Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, G., 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 1 Tahun 2006
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1997
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153
PK/PDT/2005
Putusan Mahkamah Agung Nomor:
952/K/SIP/1975
Putusan Mahkamah Agung Nomor: 480
K/Sip/1971

Website:

- Pembatalan Perjanjian yang Batal Demi Hukum*,
<http://www.hukumonline.com/clinic/detail/cl4141/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum>, diakses pada 30 Oktober 2019
- Syarat-Syarat Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian*,
<http://www.sangkoeno.com/2015/01/syarat-syarat-perjanjian-dan-unsur.html>, diakses pada 4 Desember 2019

- Berakhirnya Suatu Perjanjian*,
<http://artonang.blogspot.com/2016/08/berakhirnya-suatu-perjanjian.html>, diakses pada 4 Desember 2019
- Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*,
<http://erzaputri.blogspot.com>, diakses pada 5 Desember 2019
- Tugas dan Wewenang PPAT*, <http://mkn-unsri.blogspot.com/2009/08/tugas-dan-wewenang-ppat.html>, diakses pada 14 Januari 2019
- Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan*,
<http://panglimaw1.blogspot.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>, diakses pada 14 Januari 2020
- Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Notaris*,
<https://radarsemarang.com/2017/12/14/jual-beli-tanah-tanpa-melalui-notaris/>, diakses pada 29 Januari 2020

Skripsi:

- Gunawan, Adi, *Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153 Pk/Pdt/2005)*, Lambung Mangkurat Law Journal Vol 2, Issue 1, 2017