

PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA SEPIHAK

Baiq Silfiana¹
Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Mataram

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara sepihak. Khususnya yang terkait dengan keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan menggunakan akta pengikatan jual beli dan pembatalannya. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan: (1). Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi, misalnya terkait dengan pembayaran harga yang belum lunas. (2). *perubahan atas harga* yang telah disepakati oleh para pihak sebelumnya hanya dapat dilakukan jika ada kesepakatan dari kedua belah pihak dalam hal ini Pihak Penjual dan Pihak Pembeli. Artinya penyesuaian terhadap harga dalam jual beli hak atas tanah tidak dapat dijadikan alasan oleh pihak penjual untuk membatalkan perjanjian secara sepihak.

Kata Kunci: Pembatalan, Perikatan jual beli, Sepihak

ABSTRACT

This research aims to analyze the annulment of agreements binding sale and purchase rights over land unilaterally. Particularly related to the validity of the agreement and selling land rights by using a binding sale and purchase deed and its cancellation. Based on the results showed: (1) the treaty binding sale and purchase agreements is born of nature opens in Book III of the book of law civil law (KUHPer). Binding agreement and selling these arise due to things (requirement) that have not been fulfilled or things (requirements) was agreed upon by the parties must be met, for example, are related to the payment of the price has not been paid. (2) changes to the price that has been disepakati by the parties previously could only be done if there is agreement from both parties in this case the seller and the buyer. This means that adjustment against price in selling land rights cannot be used as an excuse by the seller to cancel the agreement unilaterally.

Keywords: *cancellation, trading Alliance, Unilateral*

Pokok Muatan

PEMBATALAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI	
HAK ATAS TANAH SECARA SEPIHAK	319
A. PENDAHULUAN.....	320
B. PEMBAHASAN	322
1. Syarat-syarat sahnya Perbuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Akta.....	322

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Mataram

2. Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli.....	334
C. PENUTUP.....	335
1. Simpulan	335
2. Saran.....	336

A. PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela¹.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan dalam UUPA Jo. PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa setiap peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah, tukar menukar, sewa menyewa) wajib dilakukan di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Salah satu syarat yang harus terpenuhi dalam transaksi jual beli adalah masalah harga. Artinya sebelum harga dibayar lunas maka belum memenuhi syarat untuk melakukan proses balik nama melalui PPAT. Oleh karena itu dalam kasus tertentu untuk mengikat para pihak dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat di depan Notaris. Di dalam akta pengikatan jual beli telah ditentukan batas akhir dari tahapan pembayaran yang harus dilakukan oleh pembeli.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."

Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil kelengkapan dokumen persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal. 37.

membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Akan tetapi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah tersebut maka para pihak membuat Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris. Khusus terhadap jual beli hak atas tanah secara diangsur di dalam prakteknya sering berakhir di meja hijau (Pengadilan) terutama apabila pembayaran harga yang tidak sesuai dengan waktu yang disepakati dalam perjanjian.

Hal ini misalnya yang terjadi antara H. SUDIRMAN dengan MADE RASNA dan N KOMANG DIARMINI yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan kasus posisi sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan Permanen yang berdiri di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 718 / Bagik Polak, Gambar situasi tanggal 1 Mei 1986 Nomor 1157 / 1986 seluas 609 M2 (enam ratus sembilan meter persegi) tertetak di Desa Bagik Polak, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, Prov. NTB atas nama H. SUDIRMAN
2. Bahwa oleh karena adanya kepentingan yang mendesak, Para Penggugat Akhirnya berniat untuk menjual obyek sengketa sehingga Terjadi kesepakatan berupa Transaksi Jual beli antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1 dengan sepengetahuan Penggugat 2 dan Tergugat 2 sebagaimana Akta Perikatan Jual beli Nomor 37 yang dibuat di hadapan Tergugat 3 (Notaris Rinanto Agus Chudhori, SH, MKn) Tertanggal 26 Februari 2013.
3. Bahwa tata cara Transaksi Jual beli antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1

dengan sepengetahuan Penggugat 2 dan Tergugat 2 di hadapan tergugat 3 telah tercantum /tertulis secara jelas dan Nyata tertuang dalam Pasal-pasal Akta Perikatan Jual beli Nomor 37 tertanggal 26 Februari 2013 yang secara garis besarnya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat menjual obyek sengketa kepada Tergugat 1 seharga Rp. 900.000.000,- (sembilan Ratus juta rupiah).
 - Bahwa dari Total harga Rp. 900.000.000,- (sembilan Ratus juta rupiah), Tergugat 1 dengan sepengetahuan Tergugat 2 telah membayar hanya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
 - Bahwa sisa uang pembayaran sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) akan Tergugat 1, dan Tergugat 2 bayar setelah 6 (enam) bulan dan akan di berikan perpanjangan selama 1 bulan sehingga akan jatuh tempo pembayaran pada tanggal 26 - 09 - 2013.
 - Bahwa apabila dari tanggal jatuh tempo tersebut Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak membayar maka Tergugat 1 akan dikenakan Pinalti/ Pemojangan uang muka sebesar 10% dari 350.000.000, yang artinya Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah)
4. Bahwa selain dibuatnya Akta perikatan Jual beli, antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah pula dibuat kuasa terhadap obyek sengketa sebagaimana Akta Surat Kuasa Nomor 38 yang dibuat di hadapan Tergugat 3 (Notaris Rinanto Agus Chudhori, SH, MKn) Tertanggal 26 Februari 2013.
 5. Bahwa kemudian setelah Jatuh tempo pembayaran Plus penambahan waktu

1(satu) bulan, Ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak melakukan kewajibannya untuk membayar sisa harga jual obyek sengketa yaitu sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akta Perikatan jual beli tertanggal 26 Februari 2013.

Meskipun dengan berbagai upaya telah ditempuh agar pembeli segera menjalankan kewajibannya, namun tidak berhasil dan akhirnya penyelesaiannya ditempuh melalui jalur hukum. Pihak penjual mengajukan gugatan agar perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual beli tertanggal 26 Februari 2013 dibatalkan.

Dari latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimanah keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan menggunakan akta pengikatan jual beli?

B. PEMBAHASAN

1. Syarat-syarat sahnya Perbuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Akta

a. *Syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perbuatan hukum (perjanjian) jual beli*

Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Terhadap definisi yang di rumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, para sarjana seperti Setiawan dan Purwahid Patrik menganggap masih perlu dilengkapi. Setiawan menyebutkan bahwa perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdara harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; kemudian menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya”

dalam Pasal 1313 KUHPerdara sehingga rumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²

Adapun Purwahid Patrik menyatakan bahwa kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya di tambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”. Sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).³

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige recht-handeling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang di dasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).⁴

Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.⁵

²Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta : Bina Cipta,1987), hlm 49

³Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju,1994), hlm 45-46

⁴*Ibid.*, hlm.5

⁵Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika,2010), hlm 4

Sistem pengaturan kontrak adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang dirumuskan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut Nindyo Pramonodalam Agus Yudha Hernoko, mengemukakan bahwa di dalam hukum kontrak dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik.⁶

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁷

- (i) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- (ii) Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- (iii) Menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- (iv) Menentukan objek perjanjian
- (v) Menentukan bentuk suatu perjanjian
- (vi) Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Asas tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang penerapannya perlu dikaitkan dengan asas-asas hukum kontrak lainnya seperti asas-asas yang terdapat dalam Pasal 1320, 1335, 1337, 1338 ayat (3), dan 1339 KUHPerdara. Hal

ini berarti kebebasan para pihak dalam membuat kontrak perlu memperhatikan hal-hal berikut:⁸

- a. Memenuhi syarat-syarat sah nya kontrak;
- b. Untuk mencapai tujuan para pihak, kontrak harus mempunyai causa;
- c. Tidak mengandung causa palsu atau dilarang undang-undang;
- d. Tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan.
- e. Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

2. Asas konsensualisme

Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan terdapat 4 (empat) syarat untuk sah nya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan terdapat causa yang halal. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara yang menentukan bahwa salah satu syarat sah nya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Asas konsensualisme menentukan “adanya” perjanjian. Bahwa perjanjian telah lahir dengan adanya kata sepakat yang berupa persesuaian kehendak. Asas konsensualisme mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral bahwa manusia terhormat akan memelihara

⁶Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm 92

⁷Sutan Remy Sjahdeini (1), *Op.Cit.*, hlm 47

⁸Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm 103

janjinya⁹. Adapun pada situasi tertentu terdapat kontrak yang tidak mencerminkan kesepakatan atau persesuaian kehendak disebabkan adanya cacat kehendak untuk terjadinya kontrak. Cacat kehendak tersebut meliputi:

- a. Kesesatan (*dwaling*);
- b. Penipuan (*bedrog*);
- c. Paksaan (*dwang*)

Jadi apabila kata sepakat yang diberikan para pihak karena adanya cacat kehendak maka hal ini akan mengakibatkan kontrak tersebut dapat dibatalkan.

Menurut Subekti, asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian tidak sah dan tidak mengikat sebagai undang-undang.¹⁰

Lebih lanjut Subekti menyebutkan, dua syarat pertama disebut syarat "Subjektif", karena mengenai orang-orangnya atau "subjeknya" yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat "Objektif", karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹¹

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka terhadap perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan. Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka terhadap perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Artinya,

perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

3. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang rumusannya: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang". Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara, dan perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata mempunyai kekuatan mengikat.

Menurut Niewenhuis dalam Agus Yudha Hernoko, kekuatan mengikat perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi. Pertama, daya mengikat perjanjian itu dibatasi oleh itikad baik sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik; kedua, adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa) membatasi daya mengikatnya perjanjian terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Menurut M.Isnaeni, kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, Artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan sekontraknya. Ini merupakan konsekuensi dari perjanjian yang bersifat pribadi sebagai-

⁹Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm 42(selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman (1)

¹⁰*Ibid.*, hlm 33

¹¹Subekti.*Loc.Cit.*, hal. 17.

mana tercermin dalam pasal 1315 jo pasal 1340 KUHPerduta, sedangkan yang termaktub dalam pasal 1317 dan 1318 KUHPerduta merupakan suatu pengecualian.¹²

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang dirumuskan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menurut Subekti, ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti, hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, apabila pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik.

Lebih lanjut Subekti mengemukakan bahwa kalau ayat (1) Pasal 1338 KUHPerduta dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerduta harus dipandang sebagai tuntutan keadilan. Memang hukum itu selalu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.¹³

Menurut Van Dunne, daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses kontrak. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap kontrak yaitu tahap pra-kontrak; tahap kontrak, dan tahap post-kontrak.¹⁴ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta tersebut pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa “persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Dengan demikian untuk sahnya perbuatan hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah selain harus tunduk pada sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, juga harus tunduk pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.¹⁵

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang,

¹²M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, (Surabaya : Dharma Muda, 1996), hlm 32

¹³Subekti, *Op.Cit.*, hlm 41-43

¹⁴Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm 118

¹⁵Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal. 3.

dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.¹⁶

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lain dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang di tunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.¹⁷

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.

Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat

¹⁶ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) hal.53

¹⁷ Budi Harsono, *Op-cit*, hal. 469

dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, di tempatkan/di pasang "Papan Pengenal PPAT", agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

c. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman/ pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli tanah.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta, ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta di bawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan, sah, dan berlaku sebagai

Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu tentang kekuatan dan akta otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Di mana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta di bawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan, merupakan permulaan bukti tertulis.

Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahkannya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata.¹⁸

Akta jual beli tanah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
 - a) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata);
 - b) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - c) Tidak dilanggar ketentuan *Land-reform*.
 - d) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)
5. Jual beli dilakukan di hadapan Kepala

Desa adalah sah menurut hukum, bila mana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya.¹⁹

d. Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli

Pembuktian dalam Hukum Perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1866, yaitu alat-alat bukti terdiri atas:

1) Bukti tulisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan", Surat dibawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur secara khusus beberapa surat-surat dibawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (register), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan yang dibutuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya. Catatan-catatan mengenai tanah dalam buku register tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak bahwa nama yang tercantum di dalamnya adalah pemilik.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh Undang-Undang".

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 500—501

¹⁹ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, No. 59, (a).

Dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

2) **Bukti Persangkaan-Persangkaan**

Menurut ketentuan Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu Peristiwa yang terkenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal."

Ada dua macam persangkaan yaitu: persangkaan menurut Undang-Undang, dan persangkaan yang tidak berdasarkan Undang-Undang.

3) **Bukti Pengakuan**

Menurut ketentuan Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan pengakuan adalah sebagai berikut:

"Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan di luar sidang Pengadilan"

4) **Bukti Sumpah**

Menurut ketentuan Pasal 1929 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada dua macam sumpah:

1. Sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lainnya untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya: sumpah ini dinamakan sumpah pemutus.
2. Sumpah Hakim, yaitu sumpah yang dilakukan karena jabatannya, yang diperintahkan kepada salah satu pihak. Disamping alat-alat bukti yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tersebut tidak

menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti yang lainnya, apalagi dengan jaman teknologi yang makin canggih ini.

5) **Bukti Dengan Akta**

Yang dimaksud dengan bukti dengan akta adalah di kategorikan dua macam yaitu sebagai berikut:

- a. Akta otentik, berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik ini dibuat dalam bentuk sesuai dengan ditentukan oleh Undang-Undang. Harus dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama, mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan, dan dasar hukumnya;
- b. Akta di bawah tangan, berdasarkan Pasal 1869b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut ketentuan dalam Pasal ini, adalah tidak terikat dalam bentuk formal, melainkan bebas, dan dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan.

Apabila diakui oleh penandatanganan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik, tetapi bila kebenarannya di sangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Seperti pada perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengoreksi benar tidaknya peristiwanya, hakim harus mengkualifikasi peristiwanya.

Perkara-perkara yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan

pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi dapat pula dari perkara pidana, misalnya seperti perkara over kredit secara terselubung dengan perjanjian jika nanti, setelah dibayarkan lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau di ambil di Bank penjual menghilang tidak tentu rimbanya.

Peristiwa seperti ini juga bisa diperkarakan dalam kasus tindak pidana yaitu penipuan, tetapi putusannya adalah perdata, jadi perkara perdata yang mengandung unsur pidana. Dan ini semua ada di tangan keputusan hakim, maka hakim dalam hal ini atau perkara-perkara yang lain harus dapat menemukan hukum untuk tiap-tiap masalah atau perkara yang di tangannya.

Pada saat ini masyarakat umumnya , banyak yang terbelenggu dengan permasalahan surat tanah yang seharusnya dapat dibuktikan sebagai pembuktian miliknya padahal bukti fisik sudah dikuasai sekian tahun bahkan sampai berpuluh-puluh tahun, sehingga untuk mendapatkan suatu kepastian hukum tentang status tanah yang dimiliki oleh masyarakat tidak terdapat adanya suatu kepastian hukum, oleh karena kurang pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan, atau peraturan mengenai pertanahan.

e. Fungsi Akta Jual beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seorang menjadi “Pejabat Umum”, apabila di angkat dan

diberhentikan oleh pemerintah dan di berikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (gezag) dari pemerintah.

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.²⁰

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat di tunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang di tunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.²¹

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

²⁰ R. Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, (Jakarta : Intan Pariwara, 1989), hal. 25.

²¹ Budi Harsono, *Op-cit*, hal. 469

tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di samping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu:

1. Untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. Merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat. Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materiilnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materiilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiil seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli

di hadapan PPAT. Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut:

- 1) 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.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- 2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

a) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untruk membuat akta:

(1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

(2) Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:

(a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

(b) Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/-Kelurahan; atau

(3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau

tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

(4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan pembuatan hukum pemindahan hak; atau

(5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

(6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau

(7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis di masyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Dalam hal ini maka sesungguhnya Notaris-PPAT mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban Notaris-PPAT sebagai

pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah.

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

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah
- b. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu:
 - a) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
 - b) Surat Nikah;
 - c) Putusan Pengadilan Negeri.
- c. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 21/1997.

Dokumen-dokumen tersebut di atas, wajib di serahkan kepada PPAT sebelum akta Jual belinya dibuat oleh yang berwenang. Jual beli tanah tidak boleh tidak harus dilakukan di hadapan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan akta yang telah ditetapkan yang merupakan suatu akta otentik.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa 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 menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum.²² Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai penasehat hukum, memberikan alternatif- alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut:

1. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual

²² Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 116.

tanah tersebut. Setelah sertifikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi jual beli.

2. Agar menunggu sertifikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPAT Notaris untuk melakukan transaksi akta jual beli.
3. Dengan menunggu sertifikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertifikat dalam proses permohonan hak dan sudah sampai kanwil Pertanahan), maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Di sinilah terlihat peran PPAT-Notaris terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diambilnya sekarang, tidaklah selesai sampai disitu saja, tetapi dapat pula berakibat di masa mendatang.

2. Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli

Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh para ahli bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual atau mengenal Asas Konsensualisme (Pasal 1320 ayat (1) KUHP), di mana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai

barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (1458 KUHPperdata). Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan yang ada adalah perjanjian tukar menukar.

Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam pasal 1332 KUHPperdata. Berdasarkan BW barang yang menjadi obyek perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada (*relative dan absolut*).

Jual beli diatur dalam buku III KUHPperdata, bab ke lima tentang "jual beli". Dalam pasal 1457 KUHPperdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedang pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. KUHPperd mengenal tiga macam barang sebagai obyek Jual-Beli yaitu: barang bergerak, barang tidak bergerak (barang

tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang, penagihan, atau claim.

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 obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara melahirkan dua macam perjanjian, yaitu perjanjian obligatoir (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan perjanjian kebendaan (perjanjian untuk mengadakan, mengubah dan menghapuskan hak-hak kebendaan). Akibat pembedaan perjanjian tersebut, maka dalam perjanjian jual beli harus disertai dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu sebenarnya merupakan perjanjian untuk melaksanakan perjanjian jual beli.

Pasal 1253 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat, apabila digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang belum tentu akan terjadi, baik secara menanggulkan perikatan sehingga terjadinya peristiwa tersebut (syarat tangguh, Pasal 1263-1264 dan 1463 KUHPerdara) maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidaknya peristiwa itu (syarat batal, Pasal 1265-1266 KUHPerdara). Jika mengacu pada ketentuan pasal 1253 KUHPerdara, maka dapat diketahui bahwa ukuran dari pelaksanaan perikatan adalah adanya syarat terjadinya atau tidak terjadinya suatu peristiwa yang belum tentu akan terjadi. Apabila peristiwa

itu merupakan peristiwa yang pasti akan terjadi, maka perikatan tersebut merupakan perikatan bersyarat dengan ketepatan waktu (syarat Positif, Pasal 1258 KUHPerdara).

Jadi Perjanjian Pengikatan jual Beli merupakan perikatan bersyarat seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dan bukan perjanjian Pendahuluan karena dalam perjanjian Pendahuluan sifatnya seperti MOU dan belum masuk dalam perjanjian pokok serta dalam perjanjian Pendahuluan belum ada kata sepakat. Sedangkan dalam perjanjian jual-beli mengenal asas Konsensualisme arti bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja sudah lahir atau dilahirkan suatu perikatan. Pada detik tersebut perjanjian sudah mengikat, dan bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Keabsahan Perjanjian pengikatan jual beli ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 jo. Pasal 1320 KUHPerdara. Lahirnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan konsekuensi dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian baik menyangkut para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum

terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena factor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari factor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.

2. Saran

Untuk menghindari digunakannya akta pengikatan jual beli hak atas tanah sebagai sarana menghindari pembayaran pajak, maka perlu ada regulasi yang membatasi penggunaan PJB misalnya hanya diperuntukkan bagi yang secara riil membeli tanah untuk kepentingan pribadi bukan untuk investasi.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

Amiruddin & Asikin, Zainal, *Metode Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

Al-Rashid, Harun, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986

Hadi, Soetrisno, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002)

-----, *Hukum Agraria Indonesia*,

Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003)

Hamitjio Soemitro, Rony, *Metode Penelitian Jurimetri*, (Ghalia Indonesia. 1990)

-----, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan V, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.

Ibrahim, Jhonny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, UMM Press, Malang, 2007

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992)

M. Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Alumni, Bandung, 1986)

MR Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta Djambatan, 1970)

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 1977)

Notodisoerjo, R. Soegondo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, (Intan Pariwara, Jakarta, 1989)

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977)

Soedjendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001)

Syamsudin, A. Qiram Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*,

Sugono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997

Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam*

- Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987)
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994)
- Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987)
- , *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986)
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994)
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta, Pradnya Paramita 1979)
- Soekanto, Soerjono *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI – Press), Jakarta, 1986)
- Soimin, Sudaryo, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)
- Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata

2. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan