

**ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN
PENDAFTARAN TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI DI BAWAH
TANGAN**

WAGIRIN, TEO CHRISTOPER LIMBONG

Fakultas Hukum Universitas Prima Indoneisa
Jalan Sekip Simpang Sikambing, Medan, Sumatera Utara

wagirin@unprimdn.ac.id, limbongteo@gmail.com

Abstract

This is a library using normative research methods. The research data are most derived from some law sources which were dominantly based on applicable laws and regulations. The registration of the transfer of rights has been based on Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 27 of 1997 concerning Land Registration. However, Article 37 paragraph (2) in the above mentioned Government Regulation has not even been considered taboo. This phenomenon is made by the writer to reveal that registration can facilitate the acquisition of land rights on the basis of direct agreements that are worth doing. Therefore, the head of the district / city land office is asked to carry out registration for the transfer of the rights. To assess the truth of the agreement made directly, the head of the land office must make a discretion that does not burden the applicant or the public who need services for the acquisition of rights to the land. This agreement must be based on good intentions, so that the agreements made have value. This agreement is made to avoid disputes in the future. Registration of the agreement under the hand must be done selectively so that the implementation is right so that this activity can get legal certainty over the rights to the land. To avoid confusion in the community, the Head of the District / City Land Office data is requested by the Minister of Agrarian Affairs in the field of spatial planning of the national land agency to make certain regulations.

Keywords: *Agreement under the Agreement, Land Deed Maker, Registration of Land Rights*

Intisari

Penelitian yang dilaksanakan pada skripsi ini didasarkan pada penelitian kepustakaan dengan menggunakan analisa secara normatif sebagai sumber bahan hukum secara dominan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang saat ini masih berlaku. Pendaftaran tanah terutama pendaftaran dalam pemindahan hak selama ini hanya dilakukan berdasarkan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun terhadap Pasal 37 ayat (2) pada Peraturan Pemerintah tersebut di atas belum pernah dilaksanakan bahkan dianggap tabu. Hal ini yang mendorong penulis untuk mengungkapkan bahwa pendaftaran dalam pemudahan hak atas dasar akta perjanjian di bawah tangan dimungkinkan untuk dilakukan oleh sebab itu peran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dituntut

untuk mampu dan mau melaksanakan pendaftaran dalam pemindahan hak tersebut. Untuk menilai kebenaran akta perjanjian dibawah tangan dimungkinkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan untuk membuat diskresi yang tidak memberatkan pemohon atau masyarakat yang membutuhkan pelayan pendaftaran hak tersebut. Dalam pembuatan akta perjanjian di bawah tangan harus didasarkan pada itikad baik. Hanya akta perjanjian dibawah tangan baru bernilai jika dibuat dengan itikad baik. Hal ini untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Dalam melakukan pendaftaran akta perjanjian dibawah tangan perlu dilakukan secara selektif agar pelaksanaannya tepat sasaran sehingga menjamin tercapainya kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Untuk tidak membingungkan masyarakat dan tercapainya asas publisitas maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat meminta Menteri Negara Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat aturan tertentu

Kata Kunci : Akta Perjanjian dibawah tangan, Pejabat Pembuat akta Tanah, pendaftaran hak Atas Tanah

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Berdasarkan Hak Milik, dalam Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat “. ¹ Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, ditetapkan hukum agrarian Nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur prinsip dasar

mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),² yang berbunyi :

A. Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan

¹ JW. Muliawan, Pemberian hak Milik untuk Rumah Tinggal – Sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, hal 57.

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2005, hal 176

mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.³ Bagi Warga Negara Indonesia, pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar. Pemenuhan akan perumahan yang layak tersebut akan lebih bermakna apabila hak atas tanah bagi perumahan tersebut berstatus Hak Milik. Hak Milik merupakan hak atas tanah yang bersifat terpuh dan terkuat yang dapat dimiliki seseorang. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043), yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)

- B. Selanjutnya penjelasan Pasal 20 UUPA menyatakan sebagai berikut:
- C. “Dalam Pasal ini disebutkan sifat-sifat dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak Milik

adalah hak yang “terkuat dan terpuh” yang dapat dimiliki orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti ini merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi social dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hak miliklah yang “ter” (artinya: paling kuat dan terpuh”.

- D. Dengan demikian, pemegang Hak Milik atas tanah akan mempunyai rasa yang lebih aman dan tenteram, dibanding apabila sebidang tanah dimiliki dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Terlebih apabila peruntukan tanah Hak Milik tersebut digunakan untuk

³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2004, hal 7

berdiri dan berfungsinya sebuah rumah tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar manusia.

E. Di sisi lain, Hak Milik atas tanah merupakan Obyek Hak Tanggungan, yaitu Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia 1996 Nomor 42: Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632). Hal ini menunjukkan bahwa Hak Milik Atas tanah untuk rumah tinggal mempunyai nilai pertanggungjanaan yang lebih tinggi, dibanding apabila tanah tempat berdirinya rumah tinggal tersebut beralaskan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan demikian, Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal juga merupakan suatu modal ekonomi bagi tiap-tiap keluarga.

F. Hukum positif di Indonesia mengatur tentang beberapa cara

terjadinya Hak Milik atas Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UUPA yang menentukan sebagai berikut:

- G. 1. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- H. 2. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- I. 3. Ketentuan Undang-Undang. Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria: “Ketentuan-Ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang”
- J. Salah satu ketentuan yang mengatur tentang terjadinya Hak Milik sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 22 ayat (2) UUPA tersebut di atas, adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Berdasarkan Keputusan tersebut:⁴

⁴ Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal

K. Selanjutnya, juga berdasarkan keputusan tersebut, bahwa apabila terdapat permasalahan mengenai permohonan hak milik tersebut, maka akan diproses menurut ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah dibeli Oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan keputusannya diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo Nomor 5 Tahun 1973⁵

L. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau

masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.⁶

M. Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.⁷

N. Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT

⁵Ibid, Pasal 4 ayat (1)

⁶ Ibid, hlm.425-426

⁷ Adian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal 80-81

sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁸ Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

- O. Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang

notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Mungkin dengan bukti pembelian berupa selebar kwitansi ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli, karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan menimbulkan sengketa di kemudian hari.

- P. Oleh karena itu, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul Aspek Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan.

B. Rumusan Masalah

⁸Adrian Sutedi, *Ibid.*, hal 53

1. Apakah dapat dilakukan perjanjian jual belitanah melalui akta di bawah tangan?
2. Apakah pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa akta PPAT?
3. Apakah dapat dilakukan pendaftaranhak atas tanah yang diperoleh dari jualbeli di bawah tangan?

C. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah normatif yang bersifat analitis yaitu dengan memaparkan fakta-fakta dan menjelaskan fakta-fakta tersebut dari hasil penelitian terhadap objek atau suatu peristiwa yang sudah terjadi mengenai permasalahan yang berkaitan dengan sertifikat hak milik atas tanah, yang akan disampaikan ke dalam suatu data untuk memberikan titik terang terhadap masalah yang akan dibahas serta menganalisa data tersebut.

2. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan ialah:

Data Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder diperoleh dari berupa bacaan yang relevan dengan

materi yang diteliti yaitu data sekunder yang mempunyai kekuatan yang mengikat yang bersumber dari:

Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan antara lain: KUH Perdata,UUPA

3. Tehnik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang berupa pengumpulan data.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan faktor yang penting dalam suatu penelitian karena menjawab semua persoalan yang timbul dari pokok permasalahan yang ada. Analisis data adalah suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutama adalah masalah yang tentang sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, penulis

menggunakan teknik analisis kuantitatif yang merupakan kegiatan sesudah data dari seluruh responden atau sumber data-data lain semua terkumpul.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Defenisi Perjanjian Jual Beli

Dalam memahami suatu objek, apalagi yang sifatnya abstrak diperlukan adanya defenisi atau pengertian. Umumnya saat seseorang membuat defenisi, akan bertolak dari sisi yang dianggapnya penting dan cocok selaku titik anjak untuk memberikan pemahaman kepada pihak lain tentang keberadaan objek yang bersangkutan. Jadi membuat defenisi yang mampu menggambarkan hakikat yang sesungguhnya dari obyek yang didefenisikan, memang tidak mungkin tanpa ada keberatan yang diajukan.⁹

Umumnya sebuah defenisi, akan selalu dirundung cela oleh pengamat yang lain dengan menunjukkan kekurangannya. Kendati dalam beberapa peristiwa, soal defenisi tidak urgen, mengingat defenisi itu tak akan mampu

menggambarkan hakikat yang sesungguhnya dari obyek yang didefenisikan, namun untuk jenis perjanjian yang banyak digeluti anggota masyarakat ini, yakni perjanjian jual beli. Ternyata, pembentuk undang-undang merasa perlu memberikan defenisinya sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 BW yang menegaskan:

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.”

Defenisi autentik yang diberikan oleh pembentuk BW, secara konsisten menegaskan bahwa suatu perjanjian itu tidak lain isinya adalah janji untuk mengikatkan diri, sehingga karena itu sesuai Pasal 1233 BW, dari perjanjian yang dimaksud akan segera timbul perikatan. Isi perjanjian itu adalah perikatan yang memanggulkan kewajiban dipundak masing-masing kontrakan. Kewajiban yang diikrarkan sebagai janji itulah, berakibat para pihak menjadi terikat karenanya. Dalam suatu perjanjian

⁹John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Jakarta, 1987, Sinar Grafika, hal 37.

dapat saja berisi berbagai macam jenis ikatan-ikatan yang diperjanjikan oleh para pihak, dan itu semua harus dipenuhi atau dibayar. Ikatan ini semua, memiliki kekuatan setara dengan undang-undang, oleh karenanya perikatan yang lahir dapat diterima dalam konstelasi hukum, sepanjang perjanjian sebagai sumbernya adalah benar atau sah seperti persyaratan yang diminta oleh Pasal 1320 BW.

A. Lahirnya Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli tergolong sebagai perjanjian konsensual, artinya dengan adanya sepakat maka perjanjian tersebut lahir. Perihal ini penegasannya dapat disimak pada Pasal 1458 BW yang intinya mengutarakan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya. Sekali lagi dilihat sebagai buktinya, konsistensi dengan memegang unsur esensial, sejatinya demikian mudah untuk menegaskan kapan suatu perjanjian jual beli itu lahir.

Menetapkan kapan suatu perjanjian itu lahir adalah penting, mengingat hal ini berkaitan dengan muaranya berupa tampilnya perikatan diantara para pihak sebagaimana

ditetapkan oleh Pasal 1233 BW. Lajur selanjutnya, andai kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, ini identik dengan pengingkaran pada janji yang sudah diikrarkan, membawa serta pihak yang culas itu terseret ke pentas peradilan karena adanya gugatan yang ditujukan kepadanya.¹⁰

Pada dasarnya, gugatan memang sudah dapat diajukan kendati tahapnya baru berupa lahirnya perjanjian yang menimbulkan perikatan, yang secara konkrit perjanjian itu sendiri belum beranjak misalnya pada taraf pelaksanaan. Bersikerasnya pihak lawan mengajukan gugat, tentu dengan alasan bahwa ada suatu kerugian yang dideritanya, meski mungkin baru berupa bayangan keuntungan yang akan diperoleh, atau kerugian itu akibat telah dikeluarkannya biaya-biaya persiapan yang secara nyata sudah mengucur dari kantongnya.

Momen lahirnya perjanjian ini, juga termasuk perjanjian jual beli adalah setelah dicapainya kata sepakat sebagaimana unsur pertama yang disebut oleh Pasal 1320 BW. Momentum timbulnya sepakat adalah saat akseptasi, tetapi inipun

¹⁰R.Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung, 1994, Bina Cipta, hal 49.

dapat bermasalah apabila ada faktor-faktor tertentu yang menggangukannya. Soal kerumitan seluk beluk sepakat ini, sampai dengan decade sekarangpun, masih ada diperdebatkan, misalnya akibat pengaruh kemajuan sarana telekomunikasi yang sudah merebak dipakai dalam dunia bisnis.¹¹

2. Pendaftaran Tanah

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran menurut Harun Al Rashid, berasal dari kata *cadaster* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah¹². Sedangkan pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono, adalah:

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan,

penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya”¹³

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut pasal 19 UUPA, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Tujuan tersebut kemudian mendapat dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu : untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.¹⁴

C. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi

¹¹Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung, 1992, Citra Aditya Bakti, hal 79.

¹²Harun Al Rashid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan), (Jakarta, 1986, Ghalia Indonesia), hal 82.

¹³ Boedi harsono, Op,cit, hal 72

¹⁴ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Agraria beserta petunjuk pelaksanaannya mengenai tanah-tanah untuk kepentingan instansi pemerintah dan perusahaan/Bank Milik Negara, (Jakarta, Departemen Dalam Negeri, Dirjend Agraria, 1979), hal 94

Harsono system pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of title). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

3. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DARI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak milik atas satuan rumah susun.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono dalam Urip Santoso¹⁵ bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik

(penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah. Sifat jual beli tanah adalah tunai, riil dan terang.¹⁶

Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang sedangkan riil adalah kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, dengan diterimanya uang oleh penjual dan

¹⁵ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, 2015, Prenadamedia group, hal 360-361

¹⁶H.S. Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Hukum penyusunan kontrak, Jakarta, 2003, Sinar Grafika hal 49

dibuat perjanjian. Dalam jual beli sebidang tanah perlu dilakukan kehati-hatian karena dapat saja terjadi kerugian dari pihak pembeli yang diakibatkan diantaranya bahwa orang yang berhak tidak hanya dimiliki oleh satu orang atau ada niat yang kurang baik dari penjual.

Asas itikad baik ini sesungguhnya berasal dari hukum Romawi. Di dalam hukum Romawi asas ini disebut asas Bonafides. BW mempergunakan istilah itikad baik dalam arti subyektif itu disebut kejujuran. Pengertian itikad baik dalam artian subyektif/kejujuran terdapat dalam Pasal 530 BW dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (*bezit*). Itikad baik dalam arti subyektif merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.¹⁷

Pengertian itikad baik yang kedua adalah itikad baik dalam artian obyektif. Di dalam Bahasa Indonesia pengertian itikad baik dalam artian obyektif itu disebut juga dengan istilah kepatutan. Itikad baik dalam artianobyektif itu dirumuskan dalam ayat (3) Pasal 1338 ayat (3) BW

yang berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Apa yang dimaksud dengan pelaksanaan dengan itikad baik (*uitvoering te goeder Trouw*) itu ?. Menurut Wery¹⁸

“Kedua pihak harus berlaku yang satu dengan yang lain seperti patutnya diantara orang-orang yang sopan tanpa tipu daya tanpa tipu muslihat, tanpa akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak melihat kepentingannya sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain”.

sehubungan dengan itu dalam melakukan perbuatan hukum jual beli haruslah dilandasi dengan itikad baik.

Pengaturan jual beli tanah di Indonesia secara umum masih bersifat jamak karena dalam masyarakat masih mendasarkan pada 2 (dua) hukum yang berbeda sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak 2 (dua) hukum yang berlaku dalam jual beli yaitu:

- a. Ketentuan Hukum Adat mengenai jual beli tidak bergerak termasuk tanah (Ketentuan Hukum Adat);
- b. .Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-

¹⁷ P.L. Wery, Perkembangan hukum tentang Itikad baik di Netherland, Percetakan Ri, Jakarta, 1990, hal 10

¹⁸ Ibid

Pokok- Pokok Agraria (UUPA) mengenai benda tidak bergerak khususnya tanah (Ketentuan Hukum Agraria); mengenai penjelasan tentang itikad baik dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Itikad Baik dalam Ketentuan Hukum Adat

Hukum adat merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan masyarakat. Berbeda dengan norma-norma hukum tertulis yang dituangkan dalam kehidupan bermasyarakat yang secara tegas dibuat oleh penguasa legislative dalam bentuk perundang-undangan dimana norma-norma hukum adat tidak tertulis.¹⁹

Jual beli tanah dalam hukum adat adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah. Menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada

penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

2. Itikad Baik dalam Ketentuan Hukum Agraria Pengaturan

mengenai Hukum Pertanahan di Indonesia diatur dalam UUPA. UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agrarian menggunakan sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh Penjual kepada Pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada Penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat. Dengan berlakunya UUPA, maka berakhirlah pluralism di bidang hukum tanah Indonesia. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat. Seiring dengan perkembangan hukum di bidang pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata

¹⁹ Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya, Jakarta, 1999, Djambatan; hal 179

pada pembangunan nasional terutama dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan, maka oleh Pemerintah telah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur tentang cara pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Perjanjian di bawah tangan atau *ondehands acte* adalah akta yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani suatu perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, serta tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut. Maka perjanjian dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.²⁰ Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa:

²⁰ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, 2010, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 290.

Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai yang diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi:

Alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan oleh undang-undang (Pasal 164 HIR, 284 Rbg, 1866 BW) adalah bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangka-persangkaan, pengakuan, sumpah.

Akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti, kepada seseorang maka orang tersebut wajib mengakui atau mengingkari tanda tangan yang ada di dalam akta tersebut. Sebagaimana terdapat didalam Pasal 1876 KUH Perdata yang berbunyi:

“Barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya, tetapi bagi para ahli

warisnya atau orang yang mendapat hak dari padanya adalah cukup jika mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili”.

Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tanda tangan dan isi yang terdapat di dalam akta tersebut diakui oleh parapihak yang membuat akta tersebut, akan tetapi akta di bawah tangan akan dianggap sebagai bukti permulaan tertulis apabila akta tersebut disangkal atau dipungkiri atas tanda tangan yang terdapat di dalam akta tersebut oleh para pihak, maka pembuktiannya harus didukung oleh alat bukti lain.²¹

Kekurangan atau kelemahan dari akta di bawah tangan yaitu bahwa ketiadaan saksi yang membuat akta dibawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1877 BW. Akta yang dibuat tersebut kebenaran tanda tangan dapat disangkal oleh para pihak, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkal tandatangan, maka kebenaran akta di

bawah tangan tersebut harus dibuktikan di muka pengadilan. Sehingga menyebabkan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tidak seperti akta autentik.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana 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 PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor PN perumahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Kondisi ini sangat mendukung usaha pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah pada seluruh wilayah Indonesia. Kondisi ini dapat disebabkan :

1. Terbatasnya pejabat pembuat Akta Tanah di daerah
2. Lokasi tanah jauh dari kota
3. Ketidakmampuan ekonomi masyarakat membuat

²¹ Teguh Samudra, Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata, Alumni, Bandung, 1992,hal 23

Akta di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah sesuai dengan maksud dari Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah tanpa Akta PPAT tentu harus dilihat dari latar belakang terjadinya peralihan hak dengan Akta dibawah tangan.

Oleh sebab itu jika pencatatan peralihan pada Buku Tanah pada kolom perubahan dapat dilakukan berdasarkan keyakinan dan pertimbangan kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Jual Beli di bawah tangan maka pendaftaran hak atas tanah sah secara hukum jika masih terdapat keraguan dari kepala kantor untuk menandatangani perubahan kepemilikan dimungkinkan oleh kepala kantor membuat suatu kebijakan (diskresi) yang menguatkan

akta jual beli dibawah tangan tersebut

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.
2. Bahwa pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan didasarkan pada akta perjanjian di bawah tangan sesuai dengan amanat perundang-undangan pada pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
3. Pendaftaran atas tanah dapat dilakukan dari jual beli di bawah tangan apabila kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kanwil BPN.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika 2014
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Cita Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 2009.
- Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Jakarta, Rineka Cipta, 2004.
- Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1993.
- Bagir Manan, *Dasar-Dasar Perundang-Undangan Indonesia*, Jakarta, Indhill.Co, 1992.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2004.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005.
- Chandra S, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Grasindo, 2005.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar, 2016.

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

Efendi Perangin, Praktek Jual-beli Tanah, Jakarta, Grafindo Persada, 1986.

John Salindeho, Masalah Tanah dan Pembangunan, Jakarta, Sinar Grafika, 1988.

Marhainis Abdulhay, Hukum Perdata Material, Jakarta, Pradnya Paramita, 1984.

Mariam Darus Badruzaman, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Bandung, Alumni, 2011.

Moch Isnaeni, Perjanjian Jual Beli, Bandung, Refika Aditama, 2016.

Muliawan J.W, Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal –Sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat, Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher, 2009.

Setiawan, R. Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Jakarta, Bina Cipta, 2005.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum jaminan di Indonesia, Pokok –pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan Menurut Hukum Indonesia, Bandung, Alumni, 1978.

Teguh Samudra, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Alumni, 1992.

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana, 2010.

Wery, P.L, Perkembangan Hukum Tentang Iktikad Baik di Netherland, Jakarta, Percetakan Negara, 1990.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGA

Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998.

Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Agraria Beserta Petunjuk Pelaksanaannya Mengenai Tanah-tanah Untuk Kepentingan Instansi Pemerintah dan Perusahaan/ Bank Milik Negara (Jakarta, Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria, 1979).