

KEABSAHAN PERJANJIAN *BACK DATE* DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Mochammad Rifky Dalimunthe¹, Ahmad Fauzi²
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

mochdalimunthe@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian jual beli dapat terjadi jika ada kesepakatan yang telah dibuat dan dinegosiasikan bersama tanpa paksaan dan menjadi hukum bagi para pihak, namun berbeda jika perjanjian jual beli dan pengalihan hak atas tanah disimpulkan dengan a tenggat waktu kembali yang umumnya tidak diatur atau dilarang oleh hukum. Namun perlu diperhatikan apakah ada perbedaan tanggal penandatanganan dan yang seharusnya, apakah ada pihak lain yang dirugikan, atau ada pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (untuk Misalnya penggelapan pajak, dll.). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan sifat yang digunakan adalah deskriptif, dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa perjanjian jual beli dan pengalihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan terutama diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Undang-undang tersebut diberlakukan sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, maka hal tersebut diperbolehkan berdasarkan ayat (1) pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Konsekuensi hukum perjanjian dengan tanggal berakhir dalam jual beli dan pengalihan hak atas tanah bagi para pihak, ketika perjanjian dapat diakhiri, seolah-olah salah satu pihak meminta penghentian perjanjian, membutuhkan pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi jika ditemukan pelanggaran atau pelanggaran perjanjian yang dibuat dengan tanggal terbalik untuk jual beli dan pengalihan hak atas tanah. Istilah kontrak penjualan dan pengalihan hak atas tanah disimpulkan dengan akta notaris, meskipun Pasal 1321 KUH Perdata menekankan persyaratan hukum. kontrak itu sendiri.

Kata Kunci: Perjanjian *Back Date*, Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah.

PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Tanah memiliki peran penting terhadap hajat hidup manusia. Peran penting dimaksud tentunya berada dalam tafsiran yang sangat luas, setidaknya dimulai dari kehidupan dan penghidupan manusia yang berasal dan bahkan akan kembali kepada tanah. Di lain sisi, meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah tanah (cenderung bersifat statis) menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terjadi di Indonesia dewasa ini. Kendati para pakar hukum pertanahan telah menggariskan pembindangan hukum yang menjadi cakupan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah meliputi; Hukum Perdata dan Hukum Administrasi Negara, namun jika ditilik kembali kaitan antara hak atas tanah dengan munculnya sengketa, konflik dan perkara pertanahan bahkan yang

¹Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan

²Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan

dihadirkan di depan persidangan, maka tidak menutup kemungkinan ketika membahas UUPA juga bertalian dengan pembahasan Hukum Pidana (Rahmat Ramadhani, 2016).

Perjanjian jual beli dapat terjadi apabila ada kesepakatan yang telah disepakati dan dirundingkan bersama tanpa paksaan dan menjadi hukum bagi para pihak, namun lain halnya jika perjanjian jual beli dan pengalihan hak atas tanah dilakukan. Disimpulkan dari tanggal belakang.), yang sebagian besar tidak diatur atau dilarang oleh hukum. Namun perlu diperhatikan apakah terdapat perbedaan tanggal penandatanganan dengan yang seharusnya, apakah ada pihak lain yang mengalami kerusakan, atau terdapat pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (misalnya, menghindari pajak, dll) (tanpa nama, 2020).

Hal demikian disebabkan oleh karena persoalan pertanahan tidak hanya menyentuh pada aspek keperdataan seseorang saja, atau juga tidak hanya terbatas pada kajian ke-tatausaha-an negara yang terbalut apik dalam sebuah keputusan tata usaha negara belaka, melainkan juga berpautan dengan kewenangan hukum publik (pidana) di dalamnya dengan konteks tertentu yang bersentuhan langsung dengan hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, pembahasan terkait kejahatan terhadap tanah menjadi penting untuk diulas secara komprehensif guna mendapatkan penjelasan yang utuh dan meyeluruh terkait kejahatan yang besinggungan baik langsung maupun tidak langsung dengan hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian *back date* dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak?
3. Bagaimana keabsahan perjanjian *back date* dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis yang mengarah pada penelitian empiris hukum. Pendekatan hukum empiris dalam penelitian ini berarti dalam menganalisis masalah dilakukan dengan menggabungkan bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data yang bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari Kantor Notaris di Kota Medan. Data sekunder diperoleh melalui:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat seperti; KUH Perdata, UU No. 2/2014 tentang Jabatan Notaris, UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa publikasi hukum hasil penelitian di lingkungan hukum.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang berisi petunjuk dan penjelasan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus bahasa Indonesia, dan bahan yang diperoleh dari pencarian di Internet

Pengumpul data digunakan metode:

1. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu melalui wawancara dengan Notaris yang ada di Kota Medan.
2. Penelitian kepustakaan (*library research*) yang diperoleh dari beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, internet serta sumber-sumber teoritis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan

Metode pendeskripsian data yang sejalan dengan penelitian hukum adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu analisis data yang mengungkap dan mengekstrak kebenaran dari literatur, yaitu dengan menggabungkan informasi dengan apa yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan. dan literatur ilmiah ada hubungannya dengan nama ini. Tunduk pada analisis kualitatif sehingga kesimpulan dapat dipahami dengan benar.

HASIL PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Pada hakikatnya perjanjian yang mengikat adalah sama dengan hukum bagi para pihak yang setuju dan berdasarkan itikad baik, sebagaimana tertuang dalam pasal 1338 KUH Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum berlaku hukum bagi mereka yang masuk ke dalamnya. Perjanjian tersebut tidak dapat dicabut kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang ditetapkan oleh hukum. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian sebenarnya adalah hubungan hukum antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya di bidang kekayaan. Perlu dicatat bahwa satu subjek hukum berhak untuk berprestasi, seperti subjek hukum lainnya, yang wajib memenuhi pencapaiannya sesuai dengan yang telah disepakati (Salim HS, 2014).

Perjanjian adalah kesepakatan di mana seseorang menjanjikan pihak lain, atau dua orang berjanji untuk melakukan sesuatu. Perjanjian juga bisa disebut kewajiban, yaitu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau lebih yang memberikan hak penebusan / prestasi kepada orang lain, dan orang lain wajib membayar atas prestasi tersebut. Pada dasarnya, kesepakatan meminta atau menciptakan kewajiban untuk memenuhi pencapaian. Jika pencapaian tersebut tidak terpenuhi, maka pihak yang tidak memenuhi dianggap telah melanggar janji / wanprestasi (V. Harlen Sinaga, 2015).

Ada dua pihak dalam kontrak penjualan: satu pihak disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Penjual membutuhkan uang, dan pembeli membutuhkan barang, KUHPerdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian (Ismail Koto, 2021). Perjanjian serupa diatur dalam Buku III KUH Perdata, dimulai dengan pasal 1457 dan diakhiri dengan pasal 1540.

Terkait kontrak penjualan, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Hal ini sejalan dengan prinsip kebebasan kontrak yang tertuang dalam ayat (1) Pasal 1338 KUH Perdata. Meski demikian, bukan berarti para pihak bebas untuk membuat kontrak penjualan yang mungkin melanggar ketertiban umum atau hukum, tetapi kebebasan itu

tetap harus berdasarkan ketentuan hukum kontrak pada umumnya dan pada khususnya. kontrak penjualan sesuai dengan hukum.

Padahal undang-undang mengatur persyaratan hukum untuk perjanjian yang harus dipenuhi, dalam prakteknya kadang muncul kontrak jual beli, padahal dari segi hukum dapat terlihat perjanjian itu ditolak atau tidak sesuai dengan perjanjian. persyaratan hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. atau setidaknya menyimpang dari prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3), yang menyatakan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Tujuan akhir dari setiap kesepakatan adalah untuk mencapai pencapaian yang dijanjikan oleh masing-masing pihak dalam kesepakatan tersebut. Prestasi di sini berarti sesuatu yang harus dilakukan oleh debitur, atau dengan kata lain, sesuatu yang dapat dibawa ke pengadilan oleh kreditor, baik dalam bentuk memberi/mempersembahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak bertindak (Pasal 1234 KUHP) (R. Soeroso, 2018).

Perjanjian biasanya mensyaratkan bahwa semua kewajiban yang telah dipenuhi harus dipenuhi sesuai dengan janji, dalam hal ini tidak melakukan apa-apa, maka jika dia melakukan itu berarti dia mengingkari janji, jadi bisa dikatakan tidak beroperasi tanpa memerlukan pernyataan kelalaian sebelumnya. Menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, terutama jika perjanjian tidak secara tegas disetujui, dan hal ini memang dimungkinkan atas dasar sistem terbuka yang mengandung prinsip kebebasan yang dihormati oleh hukum kontrak, oleh karena itu, sedangkan pasal-pasal hukum kontrak hanya bersifat pelengkap. atau hukum optimal (aanvulend recht). Adapun dengan tidak adanya kesepakatan mengenai syarat-syarat, jika tidak diatur atau disepakati oleh para pihak, tentunya ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada berlaku. Jika tidak sesuai aturan, maka kebiasaan akan berlaku. Meskipun terkadang waktunya disepakati, namun salah satu pihak berkeyakinan bahwa waktu yang ditentukan dalam perjanjian bukanlah waktu yang diwajibkan untuk melaksanakan kinerja yang telah disepakati (I.G. Rai Widjaya, 2004).

Berkenaan dengan kontrak penjualan, penjual berkewajiban untuk mentransfer atau menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli, menjamin ketenangan pikiran dalam penggunaan barang atau menjamin tidak ada cacat yang tersembunyi. Dalam hal ini pembeli berkewajiban untuk membayar harga pokok barang. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, berarti tidak memenuhi kewajibannya atau ingkar janjinya. Dengan demikian, pertanyaan yang mungkin timbul, yaitu: ketika suatu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dianggap tidak terpenuhi atau menyimpang dari keabsahan perjanjian. Untuk mempelajari lebih lanjut tentang default, yang terbaik adalah mengetahui terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan pencapaian. Pencapaian adalah apa yang dibutuhkan debitur dalam setiap tugas. Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa “setiap kewajiban adalah memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu”. Dalam hal ini biasa disebut sebagai prestasi. Dengan demikian, pencapaian bukanlah tujuan dari kesepakatan, tetapi sarana pelaksanaannya.

Perkataan di atas dapat dijelaskan dengan fakta bahwa jika dalam perjanjian jual beli tidak ada waktu tertentu dimana debitur harus memenuhi kinerja yang dijanjikan, maka debitur baru dapat dianggap fatal atau tidak terpenuhi jika mendapat teguran karena memenuhi tujuan yang dimaksudkan. prestasi, tetapi dia tidak memperhatikannya ... Padahal, si pengutang mulai dianggap fatal karena tidak mengindahkan teguran tersebut. Adanya hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang memberikan hak kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum

sehubungan dengan tanah, seperti jual beli, subsidi atau perbuatan hukum lainnya, selain itu jika pemilik hak atas tanah meninggal maka hak tersebut secara otomatis beralih ke ahli waris dari pemegang hak cipta tanpa atau tuntutan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, hak atas tanah dapat dan dapat dialihkan dari satu orang ke orang lain. Dalam hal terjadi pengalihan atau pengalihan hak atas tanah melalui prosedur atau prosedur formal, setiap anggota masyarakat wajib mematuhi dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Bagi anggota masyarakat yang dengan sengaja mengabaikan formalitas atau prosedur sebagai prosedur transfer, hal ini akan menimbulkan masalah di masa mendatang seperti perselisihan hak, pendaftaran hak atas tanah, terutama kesulitan dalam mengubah nama ahli waris masing-masing, kesulitan lebih lanjut. ahli waris yang ingin mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain atau membebani tanahnya dengan hak tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam melakukan pengalihan hak atas tanah, baik itu pengalihan atau pengalihan hak, perlu memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Pokok Pertanian (selanjutnya disebut UUPA), sebagai diatur dalam pasal 19 UUPA. yang berbunyi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan yang terkandung dalam Pasal 19 UUPA merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah sebagai badan publik dalam bentuk instruksi, sehingga di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdapat pendaftaran tanah yang bersifat “kadaster” untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan kewajiban pencatatan hak ditujukan kepada masing-masing pemegang hak untuk mendapatkan jaminan atas haknya sesuai dengan pasal 23 atas kepemilikan tanah, pasal 32 untuk tanah Hak Guna Usaha, dan pasal 38 untuk tanah Hak Guna Bangunan. Akibatnya, setiap pengalihan hak, pembatalan hak dan pengenaan hak tertentu atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Penerapan aturan ketentuan pasal 19 sesuai dengan ayat (1) pasal ini, edisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah, yang dibatalkan dan diganti dengan Keputusan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran. Hak atas tanah dan bangunan rumah susun, sebagaimana tercantum dalam Lembaran Negara Nomor 39 Tahun 1997.

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang aturan dasar pertanian dalam pasal 19 mengatur tentang pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, pelaksanaan pendaftaran tanah kemudian diatur dengan keputusan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Berdasarkan pasal 19 UUPA juncto ayat (1) ayat (1) pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah harus dikukuhkan dengan undang-undang yang dibuat dan di hadapan seorang Pejabat. untuk pendaftaran dokumen tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban dalam pembelian dan penjualan tanah, proses jual beli tanah hanya dapat

dilakukan di atas tanah yang dimiliki atas dasar hak atas tanah, artinya benda tanah tersebut dilegalisir dengan penegasan kepemilikan. tanah. ...

Menurut ketentuan tersebut, pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Badan Pendaftaran Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan bukti yang sah. Tanpa adanya undang-undang yang dibuat oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT), pengalihan hak atas tanah tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan sehari-hari masyarakat masih banyak terjadi transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di tangan mereka sendiri, dan belum sebelum formalisasi kontrak tanah (PPAT), sebagaimana diatur oleh Pasal 19 Pokok Hukum Agraria juncto ayat (1) Pasal 37 Keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembelian dan penjualan tanah dari tangan ke tangan terkadang dikonfirmasi hanya dengan tanda terima sebagai bukti bahwa pembelian dan penjualan telah terjadi.

Perbuatan Tersembunyi adalah dokumen yang ditandatangani dengan tangan, seperti surat, register, dokumen urusan dalam negeri dan lain-lain (pasal 1874 KUH Perdata), serta perbuatan yang sengaja dibuat oleh para pihak itu sendiri, tidak dan tidak selesai. pejabat yang berhak melakukan tindakan yang digunakan para pihak sebagai bukti telah terjadi tindakan hukum (Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011).

Gugatan berupa jual beli hak atas tanah yang dikukuhkan hanya dengan satu kuitansi, tanpa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, tentunya gugatan ini akan sangat merugikan pembeli, karena pembeli tidak mempunyai hak atas tanah. kepastian hukum mengenai pengalihan hak atas tanah yang dibeli yang tanpa sengaja membayar sejumlah uang kepada penjual. Biasanya, sertifikat yang dibeli tidak memuat bukti pengalihan hak atas tanah yang bersangkutan, dan sertifikat tersebut tetap diterbitkan atas nama penjual, bahkan jika diserahkan kepada pembeli. Kuitansi tersebut merupakan bukti di tangan dan dapat memiliki kekuatan hukum tetap, jika tanda tangan pada kuitansi diakui langsung oleh para pihak, maka tanah tersebut dapat dialihkan menjadi kepemilikan mereka.

Jual beli hak atas tanah tersebut sesuai dengan syarat keabsahan perjanjian, sebagaimana tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu perjanjian yang mengikat diri, kemampuan untuk membuat perjanjian, masalah tertentu dan alasan yang terselesaikan. dan memenuhi syarat "tunai" dan "bersih" yang sifatnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat, yang diakui berdasarkan Pasal 5 UU Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa: Bumi, air dan ruang adalah hukum adat apabila tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang dilandasi persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia, serta ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya, serta semuanya, menciptakan unsur-unsur yang didasarkan pada hukum agama.

Setiap hak atas tanah yang telah dijual dan disewakan kepada pihak lain oleh penjual, meskipun terjadi proses jual beli dengan kesepakatan dan pembeli membayar sebagian dari harga, dalam hal ini penjual melakukan tindakan berupa pelanggaran. dari suatu janji / tidak terpenuhinya suatu kewajiban ketika penjual tidak dapat memenuhi Janji yang diberikan. dia setuju. Seperti pada ayat (1) Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum bagi mereka yang masuk", dan pada ayat (3), yang menyatakan bahwa "perjanjian harus dipenuhi dengan itikad baik. " Penjual melanggar ketentuan ayat (1) dan ayat (3) Pasal 1338 di atas, karena jika tanah yang bersangkutan masih digunakan oleh pihak lain dan

belum dialihkan kepada pembeli, alangkah anehnya jika pembeli diharuskan membayar nilai penuh kontrak penjualan hak atas tanah ... Artinya penjual menjual tanahnya tanpa niat baik.

Pada kenyataannya semua hak milik, baik hak atas tanah milik seseorang dapat dialihkan kepada ahli warisnya, tetapi dalam hal hak atas tanah yang terdiri dari hak yang berbeda, setiap hak yang dialihkan memiliki persyaratan tersendiri, dimana hak atas tanah berada di hukum agraria nasional, sebagaimana diatur dalam Pasal 16-53 UU Pertanahan, jika dilihat dari sudut pandang asal muasal tanah, hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung (original) oleh seseorang atau badan hukum dengan jangka waktu lama, dapat dipindah tangankan kepada orang lain dan dapat beralih kepada ahli warisnya, hak ini terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa atas tanah pertanian.

Jenis-jenis hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 sampai dengan 53 UUPA bila dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yakni hak atas tanah ini kan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yakni hak atas tanah yang akan lahir kemudian hari, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yakni hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, megandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, jenis hak atas tanah ini, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada prinsipnya semua hak atas tanah tersebut pada prinsipnya dapat dialihkan kepada ahli warisnya, namun hak sekunder tersebut sesuai dengan sifat hak yang berasal dari pihak lain, dan haknya sangat dibatasi sampai waktu yang telah ditentukan maka pemindahannya harus dilakukan. sesuai dengan kondisi. kondisi tertentu. Sedangkan mengenai hak-hak fundamental seperti Hak Milik yang diatur dalam Pasal 20 UUPA, "Hak Milik adalah hak waris yang paling kuat dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan tunduk pada ketentuan Pasal 6 UUPA".

Sistem dalam UUPA menetapkan bahwa jenis-jenis hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terdapat kemungkinan adanya tambahan jenis hak atas tanah di luar yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini secara tidak langsung dapat dipelajari dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA yang menyatakan bahwa hak-hak lain akan ditetapkan dengan undang-undang.

Berbagai hak atas tanah dibatasi. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan bahwa hal itu diatur oleh undang-undang. Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA memperbolehkan kelahiran di darat yang ditentukan oleh undang-undang. Para pembuat UUPA berharap suatu saat hak atas tanah baru akan datang seiring dengan perkembangan masyarakat.

Pengalihan hak atas tanah paling sering dilakukan melalui pengalihan hak yaitu melalui jual beli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli adalah "perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk mengalihkan kepemilikan suatu objek, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan".

Ketentuan pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa "jual beli dianggap dilakukan antara dua pihak segera setelah orang mencapai kesepakatan mengenai barang tertentu dan harganya, meskipun barang itu belum dijual, diserahkan dan harga belum dibayar. "Berkenaan dengan hak milik, Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa" Hak milik atas barang yang dijual tidak diberikan kepada pembeli sampai barang telah diserahkan sesuai dengan Pasal 612, 613 dan 616 dari Kode sipil. "

Pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana tersirat dalam ayat (1) pasal 37 Keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengalihan hak atas tanah yang benar harus dilakukan sesuai dengan Keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang formulir transaksi tanah yang dibuat oleh PPAT, yang selanjutnya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan pengalihan hak atas tanah kepada kabupaten / kota. administrasi pertanahan kota. dimana tanahnya"

Seluruh tata cara pendaftaran tanah selain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Dokumen Pertanahan, yaitu: Pasal 2 ayat (1) dan (2) Keputusan Pemerintah Nomor 1998 tentang status Pejabat pengolah dokumen tanah menyatakan bahwa:

1. 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.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
 - e. Pembagian hak bersama ;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan ;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan (Habib Adjie, 2011)

B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Back Date* Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak

Penggunaan reverse date atau reverse date agreement harus dihindari saat membuat kesepakatan, meskipun hal ini tidak dilarang oleh undang-undang, karena sebagian besar penetapan tanggal dalam kesepakatan adalah untuk tujuan kepastian. Misalnya perjanjian mengatakan “perjanjian ini berlaku selama 3 tahun sejak tanggal penandatanganan...”, maka jangka waktu perjanjian adalah tepat tiga tahun sejak tanggal penandatanganan. Jika tanggal pengembalian 10 hari digunakan untuk tanda tangan, perjanjian akan mulai dihitung sejak tanggal pengembalian tersebut. Tanggal mundur perjanjian, jika sesuai dengan ketentuan perjanjian dalam pasal 1320 KUHPdt sebagaimana diuraikan, tidak ada masalah, karena dilindungi prinsip kebebasan kontrak, ketika setelah penandatanganan perjanjian bertindak sebagai hukum untuk partai, tetapi harus mematuhi prinsip niat baik.

Asas itikad baik, yang tertuang dalam ayat (3) Pasal 1338 KUH Perdata, yang memuat ketentuan wajib, yaitu: “kontrak harus dilakukan dengan itikad baik”. Itikad baik, sesuai dengan ayat (3) Pasal 1338 KUH Perdata, merupakan salah satu elemen terpenting dari hukum kontrak, yang memberikan hakim hak untuk mengontrol pemeriksaan agar tidak melanggar kepatuhan terhadap persyaratan dan keadilan. Mengenai penerapan prinsip itikad baik pada tahap negosiasi kesepakatan, dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan kesepakatan tersebut menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar rasa keadilan. Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa asas itikad baik merupakan semangat yang menginspirasi para pihak untuk mencapai kesepakatan. Asas ini adalah asas kejujuran dalam membuat perjanjian.

Akibatnya, penghentian perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHP. Konsekuensi hukum dari penghentian perjanjian adalah kembali ke posisi semula, yaitu sebelum perjanjian dibuat. Hasil pengakhiran perjanjian bisa dilihat dari dua sisi. Pertama, pemutusan perjanjian yang melanggar ketentuan subjektif keabsahan perjanjian, sehingga perjanjian dapat dihentikan, dan kedua, pemutusan perjanjian yang melanggar ketentuan obyektif perjanjian yang tidak berlaku.

Sebagai akibat dari perjanjian yang mungkin diakhiri, salah satu pihak mungkin memerlukan penghentian perjanjian. Perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak kecuali dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak menuntut pemutusan perjanjian, menuntut pemulihan, bahkan hak menuntut ganti rugi merupakan hak pihak yang merasa dilanggar, sedangkan pihak lain yang sudah mendapatkan prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Sedangkan akibat hukum dari ketidakabsahan perjanjian tersebut adalah perjanjian tersebut dianggap tidak berlaku atau bahkan perjanjian tersebut dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi sejak awal. Akibat lain dari pengakhiran perjanjian adalah setelah pemutusan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diterima, pihak lain dapat mengajukan klaim. Hal ini semata-mata untuk memenuhi tujuan pembatalan, yaitu memulihkan keadaan sebelum tercapainya kesepakatan.

C. Keabsahan Perjanjian *Back Date* Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dengan Akta Notaris

Setiap orang bebas membuat perjanjian dengan orang lain untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Para pihak yang ingin membuat kesepakatan dapat menentukan sendiri

bentuk kesepakatan, isi dan ketentuan kesepakatan. Namun demikian, agar perjanjian tersebut menjadi sah dan digunakan sebagai alat bukti yang kuat, para pihak harus membuat perjanjian dengan notaris agar perjanjian tersebut dapat diaktakan. Dalam pembuatan akta notaris, notaris harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan (Yogi Hanapiah, 2018).

Kekuasaan utama notaris adalah melaksanakan dokumen otentik sehubungan dengan tindakan, perjanjian dan ketentuan yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, dan / atau pihak yang berkepentingan ingin disebutkan dalam dokumen asli, menjamin keakuratan tanggal tindakan. menyimpan dokumen, menyediakan formulir, menyalin dan mengekstrak dari dokumen. Kekuatan keaslian tindakan tersebut terletak pada kepercayaan, tanpa penyelidikan sebelumnya, dalam kaitannya dengan apa pun yang dikatakan sebagai bukti dari pejabat yang melakukan tindakan tersebut (Ivan Chairunanda Kusuma Putra, 2014).

Mengenai keabsahan perjanjian tanggal kedaluwarsa atau perjanjian yang dibuat dengan tanggal kembali dalam jual beli dan pengalihan akta hak atas tanah, Anda harus terlebih dahulu membiasakan diri dengan ketentuan hukum perjanjian tersebut. Ketentuan perjanjian tersebut tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*)
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*)
3. Suatu hal tertentu (*certainty of terms*)
4. Sebab yang halal (*considerations*).

Atas dasar ini, jika semua elemen tersebut telah terpenuhi, bahkan jika back date digunakan, maka perjanjian tersebut sah. Namun sebagai catatan tambahan harus juga dipahami bahwa alasan penggunaan backdate, biasanya unsur kecurangan atau niat buruk atau kepentingan pihak tertentu, maka kesepakatan tersebut tidak memenuhi syarat pertama (kesepakatan pihak tersebut kepada pihak perjanjian), meskipun Pasal 1321 KUH Perdata menekankan persyaratan. kontrak itu sendiri sah, yaitu tidak dapat diselesaikan karena kesalahan, paksaan atau penipuan.

Berdasarkan hal tersebut, penjabaran lebih lanjut dari ketentuan hukum dalam perjanjian, yaitu terdapat ketentuan perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diketahui sebelumnya bahwa ketentuan pertama dan kedua dari Pasal 1320 KUH Perdata disebut persyaratan subyektif, karena terkait dengan para pihak dalam kontrak. Sementara itu, ketentuan ketiga dan keempat dari Pasal 1320 KUH Perdata Federasi Rusia disebut sebagai persyaratan obyektif, karena terkait dengan subjek kontrak.

Sehubungan dengan hal tersebut, sehubungan dengan reverse date agreement atau kesepakatan yang diakhiri dengan deferred date, misalnya perjanjian ditandatangani pada Juni 2020 dan perjanjian tersebut berlaku mulai Februari 2020, sebenarnya tidak diatur atau dilarang oleh undang-undang. ... Bagaimanapun, pada intinya tidak ada masalah selama para pihak setuju, dan tidak ada paksaan atau ancaman untuk menandatangani perjanjian. Jika ada prinsip kebebasan untuk menyelesaikan kontrak setelah penandatanganan, kontrak tersebut bertindak sebagai hukum bagi para pihak.

Kesepakatan itu sendiri lahir saat para pihak sepakat. Namun perlu diperhatikan apakah ada perbedaan tanggal penandatanganan dari yang seharusnya, apakah ada pihak lain yang mengalami kerugian, atau terdapat pelanggaran ketentuan hukum (misalnya penggelapan pajak, dll).

Dalam pembuatan akta, seluruh dokumen pendukung dan surat-surat yang dibutuhkan harus dipersiapkan dan diserahkan sebelum akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris. Hal ini berarti semua dokumen dan surat tersebut bertanggal sebelum tanggal akta. Dengan adanya satu surat kuasa penghadap yang dilegalisasi setelah tanggal akta, hal ini mengindikasikan bahwa akta jual beli dibuat dengan tanggal mundur (*back date*).

Hal ini terjadi karena pada saat penandatanganan perjanjian jual beli ternyata salah satu surat kuasa dari para pihak yang akan dilegalisir mengalami keterlambatan sehingga tanggal pengesahan surat kuasa tersebut melebihi ekspektasi, dan batas waktu penerbitan surat kuasa, nomor dan tanggal akta diperintahkan bahkan dibuat oleh notaris. Hal ini menyebabkan notaris membuat akta dengan tanggal terbalik, karena nomor akta yang dipesan pada tanggal tersebut tidak dapat dibatalkan dan diganti, mengingat akta notaris tersebut memiliki nomor urut dan nomor bulan yang bersambung.

Kehadiran angka yang hilang akan menimbulkan banyak pertanyaan dalam laporan notaris, sehingga pada akhirnya notaris tetap akan membuat kontrak penjualan dengan nomor dan tanggal yang telah ditentukan, walaupun saat itu belum juga penandatanganannya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Perjanjian hukum dalam perjanjian jual beli dan pengalihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan terutama diatur oleh Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum berlaku hukum bagi mereka yang menyimpulkan. mereka. jadi mereka diizinkan oleh hukum. Ayat (1) Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas bangunan rumah susun melalui penjualan, penukaran, subsidi, pemasukan data perusahaan, dan pengalihan hak secara hukum dalam pelelangan. hanya dapat didaftarkan jika hal ini dikonfirmasi oleh tindakan yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akibat hukum dari membuat perjanjian dengan tanggal sebelumnya dalam jual beli dan pengalihan hak atas tanah bagi para pihak, ketika perjanjian dapat diakhiri, seolah-olah salah satu pihak meminta penghentian perjanjian, meminta restorasi dan bahkan hak untuk menuntut kompensasi ketika ditemukan bahwa suatu pelanggaran atau pelanggaran telah ditetapkan berdasarkan perjanjian yang diakhiri dengan periode mundur dalam jual beli dan pengalihan hak atas tanah. Keabsahan kontrak jual beli dan pengalihan hak atas tanah yang disimpulkan dalam akta kepemilikan, perlu dipelajari terlebih dahulu syarat-syarat hukum kontrak, yang harus memenuhi syarat pertama (kesepakatan para pihak dalam perjanjian) , meskipun Pasal 1321 KUH Perdata menekankan pada ketentuan hukum perjanjian itu sendiri, yaitu tidak dapat terjadi melalui kesalahan, paksaan, atau kecurangan.

B. Saran

Perlu dilakukan pembenahan aturan tentang pengalihan hak atas tanah dan jual beli tanah yang dirumuskan dalam ketentuan hukum yang baru, karena ketentuan yang ada saat ini masih berpedoman pada ketentuan lama yang tidak relevan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan saat ini. Saat membuat kesepakatan dengan

reverse date, para pihak harus memperhatikan keuntungan penggunaannya dan konsekuensinya, karena jika kemudian ternyata terdapat cacat formal dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat diakhiri. Notaris harus menjadi pihak yang aktif dalam memastikan saling pengertian di antara para pihak, agar tidak membuat perjanjian dengan tanggal penangguhan, karena ini akan berdampak besar jika hal ini terus berlanjut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2011). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Refika Aditama
- Hanapiah, Yogi. (2018). Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil. *Jurnal AKTA*, 5 (1)
- HS, Salim. (2014). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Sinar Grafika
- Ismail Koto & Faisal. (2021). Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Benda Bergerak Terhadap Debitur Wanprestasi Application Of Fiduciary Guarantee On Movable Objects To Default Debtors. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS) ISSN2622-3740 (Online)*, 4(2)
- Media Hukum Online, “Adakah Akibat Hukum dari Perjanjian Back Date”, melalui <https://www.hukumonline.com/>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2020, Pukul 20.10 Wib.
- Putra, Ivan Chairunanda Kusuma. (2018). Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang. *Jurnal Lex Raneissance*, 2(3)
- Ramadhani, Rahmat. (2016). Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah. *Jurnal EduTech*, 2(2)
- Sinaga, V. Harlen. (2015). *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Erlangga
- Sjaifurrachman & Habib Adjie. (2011). *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. CV. Mandar Maju.
- Soeroso, R. (2018). *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika.
- Widjaya, I.G. Rai. (2004). *Merancang Suatu Kontrak*. Megapoin.