

BAB II

KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG KEABSAHAN AKTA JUAL BELI MENURUT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN DI INDONESIA

A. Pengertian Akta Jual Beli

Pada prinsipnya akta jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli. Ketika membuat suatu perjanjian membutuhkan perbuatan hukum yang bersifat timbal balik atau bersegi banyak, karena dalam mengadakan perjanjian diperlukan dua atau lebih pernyataan kehendak yang sama, yaitu kehendak yang sama dengan lainnya memiliki kecocokan.¹

Menurut Subekti, perjanjian adalah sebuah peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau keadaan dimana dua orang tersebut saling berjanji kepada orang lain, atau keadaan dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan sesuatu.² Dalam sistem hukum Indonesia ketentuan mengenai perjanjian diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1313 yang menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian lahir karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang telah saling sepakat untuk mengingatkan dirinya, dan dengan demikian akan menghasilkan hubungan hukum diantara para subjek hukum tersebut dan menimbulkan akibat hukum.

¹ Moch. Chidir Ali, *Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 10.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 23, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm 1.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal³

Dari uraian syarat sah perjanjian tersebut, dapat diuraikan kembali menjadi syarat subyektif dan obyektif. Syarat subyektif merupakan syarat yang berkaitan dengan orang atau subyek yang melaksanakan perjanjian, sedangkan syarat obyektif adalah syarat yang terkait dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.⁴

Pada syarat subyektif, terdapat kesepakatan dan kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan tersebut bermakna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian harus memiliki kemauan atau kehendak yang bebas untuk mencapai kata sepakat dan saling setuju atas apa yang mereka tuangkan dalam perjanjian. Kesepakatan tersebut dapat menjadi tidak sah bila perjanjian dibuat dengan adanya unsur kekhilafan, paksaan maupun penipuan.⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara menyatakan bahwa kekhilafan, bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, akan tetapi kekhilafan dapat membatalkan perjanjian jika keadaan benda yang merupakan objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan keadaannya yang sesungguhnya dan bila terdapat kekhilafan dari orang terhadap siapa perjanjian hanya akan dibuat.⁶ Sedangkan yang disebut dengan

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, Ps. 1320

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1321.

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, ed. 1, cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 105.

adanya unsur paksaan yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan perjanjian, diatur dalam Pasal 1323 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa subyek yang dimaksud dalam melakukan pemaksaan dapat dilakukan oleh orang yang menjadi pihak dalam perjanjian, dan orang yang bukan menjadi pihak dalam perjanjian serta tidak memiliki kepentingan yang terkait atas apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuatnya. Serta yang terakhir adalah adanya unsur penipuan yang dapat menjadi alasan pembatalan atas suatu perjanjian, diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdata menyatakan bahwa dalam penipuan tersebut terdapat unsur kesengajaan dari salah satu pihak untuk mengelabui pihak lainnya dalam perjanjian, yang menyebabkan pihak terakhir tersebut menyetujui apa yang telah mereka buat. Tindakan penipuan ini tidak boleh hanya dipersangkakan, akan tetapi haruslah dibuktikan kebenarannya apakah memang terdapat unsur kesengajaan untuk melakukan penipuan dari salah satu pihak tersebut.

Unsur lainnya dalam syarat subyektif dalam syarat sah perjanjian adalah adanya unsur kecakapan. Kecakapan yang dimaksud di sini adalah para pihak yang membuat perjanjian harus cakap secara hukum dan berwenang untuk menjadi pihak dalam perjanjian tersebut. Cakap menurut hukum pada hakikatnya adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat akal pikirannya.⁷ Sudah dewasa dalam artian memang cukup umur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta sehat akal pikirannya, sehingga dapat mempertanggungjawaban perbuatan hukum yang dilakukannya. Menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdata seorang yang dianggap dewasa apabila telah

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17.

berusia genap 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah. Kecakapan juga dapat diartikan bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan secara mandiri, yang mengikat diri sendiri.⁸

Dalam syarat obyektif dari syarat sah perjanjian terdapat unsur suatu hal tertentu dan adanya unsur suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah tentang apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian serta dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal merupakan isi perjanjian itu sendiri yang menjadi alasan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian. KUHPerdata tidak memperdulikan apa yang ingin dibuat oleh para pihak dalam perjanjian, namun undang-undang memperhatikan prestasi yang dituangkan dalam perjanjian tersebut adalah sesuatu hal yang tidak melanggar hukum, dan dapat diaksanakan dalam pelaksanaannya.⁹

Bila syarat subyektif dari syarat sah perjanjian tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat diminta untuk dibatalkan oleh salah satu pihak yang membuatnya, sedangkan bila syarat obyektif dari perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum, yang bermakna perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.¹⁰

Pada waktu membuat suatu perjanjian, kepada para pihak berlaku suatu asas kebebasan berkontrak. Para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib

⁸ Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 183.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir*, hlm. 162.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 20.

dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.¹¹ Perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian yang memang diatur secara jelas dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maupun untuk perjanjian yang memang tidak ada pengaturan hukumnya secara tertulis. Namun, perjanjian yang dibuat tetap harus memperhatikan bahwa hal tersebut tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan maupun tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan berlakunya asas tersebut para pihak diberikan keleluasaan untuk menentukan perjanjian apa yang akan dibuat, seperti halnya perjanjian jual beli tanah. Unsur-unsur dari asas kebebasan berkontrak yaitu:¹²

- a. Setiap orang bebas membuat maupun tidak membuat suatu perjanjian
- b. Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian dengan siapapun
- c. Setiap orang bebas untuk menentukan sendiri isi, syarat, dan luasnya perjanjian yang akan dibuat.

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹³ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, uraian mengenai pengertian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan rumusan pasal tersebut dapat diketahui bahwa dengan adanya jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik diantara para pihak yang

¹¹ *Ibid.*, hlm. 46.

¹² Moch. Chidir Ali, *Pengertian Elementer*, hlm 74.

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 79.

membuat perjanjian tersebut.¹⁴ Dari sisi penjual maka memiliki kewajiban untuk menyerahkan benda yang menjadi objek dalam jual beli, sedangkan dari sisi pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga pembelian yang telah disepakati atas objek perjanjian jual beli tersebut. Kewajiban-kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh para pihak sebagai wujud pelaksanaan dari perjanjian yang telah dibuat.

Dalam suatu transaksi jual beli yang dituangkan dalam sebuah perjanjian, maka juga turut berlaku asas-asas dalam perjanjian, seperti konsensualitas dan asas *pacta sunt servanda*. Asas konsensualitas menyatakan bahwa perjanjian sesungguhnya timbul karena adanya kesepakatan dan sudah lahir sejak tercapainya kata sepakat oleh para pihak.¹⁵ Sebelum dilaksanakannya jual beli diantara para pihak, tentunya telah mencapai kata sepakat terlebih dahulu atas jual beli tersebut, seperti halnya kesepakatan terkait ibyek mana yang akan dijual, serta berapa harganya, termasuk juga bagaimana tata cara transaksi yang akan dilakukan. Dengan adanya kesepakatan atas sesuatu yang hendak dicapai oleh para pihak, maka hal tersebut menjadi pertanda bahwa perjanjian telah lahir bagi para pihak.

Asas lainnya yaitu asas *pacta sunt servanda* yang dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁶ Dengan demikian kekuatan perjanjian yang dibuat

¹⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 27.

¹⁵ Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, cet. 2, (Yogyakarta: Mustika Wikasa, 1994), hlm. 3.

¹⁶ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, hlm. 124.

oleh para pihak adalah memiliki kekuatan yang mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak di dalamnya. Sedangkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdato menjelaskan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan lain yang oleh undang-undang dibenarkan untuk itu. Ini berarti jual beli yang telah dilaksanakan telah mengikat para pihak yang membuatnya, yang ditandai dengan adanya kata sepakat tentang objek yang akan dijual, serta tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli maupun penjual.¹⁷

Dalam prakteknya, perjanjian jual beli biasanya dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta jual beli oleh para pihak. Menurut A. Pitlo, akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁸ Akta tersebut terdiri atas akta otentik dan akta di bawah tangan. Demi melindungi kepentingan para pihak, biasanya perjanjian dituangkan dalam bentuk akta otentik. Akta otentik tersebut menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato) adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya.¹⁹ Sehingga suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdato yaitu:

- a. Akta harus dibuat “oleh” atau “dihadapan” seseorang pejabat umum
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 125.

¹⁸ Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Alumi, 2004), hlm. 37.

¹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1868.

- c. Pejabat umum yang “oleh” atau “dihadapan” siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Saat terjadi jual beli tanah, maka akan terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, pengaturan mengenai jual beli dicantumkan dalam Pasal 26 yang menyebutkan mengenai jual beli hak milik atas tanah. Namun dalam pasal lainnya tidak menyebutkan mengenai jual beli, akan tetapi menyebutnya dengan istilah “dialihkan”. Dengan adanya istilah dialihkan tersebut menerangkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum yang dilakukan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lainnya, yang juga dapat dilaksanakan dengan berbagai cara dan salah satunya adalah dengan jalan jual beli.

Terkait dengan jual beli yang memiliki obyek berupa tanah, menurut hukum agrarian di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA dilaksanakan atas dasar hukum adat yang mengandung prinsip jual beli dilaksanakan secara terang, tunai dan nyata.²⁰ Jual beli tersebut dianggap terjadi ketika adanya kata sepakat serta telah ditandatangani akta jual beli, dengan pembayaran lunas oleh pembeli, serta tanah yang menjadi obyek jual beli dianggap telah diserahkan kepemilikannya oleh penjual kepada pembeli.

Transaksi jual beli tanah yang dilaksanakan oleh para pihak dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Akta tersebut memiliki peran yang sangat penting karena menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan

²⁰ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, cet. 1, (Surabaya: Arloka, 2003), hlm. 145.

peralihan hak dari pihak pertama kepada pihak yang kedua. Menurut Salim HS, pengertian dari akta PPAT adalah sebagai berikut:

“Akta PPAT merupakan surat tanda bukti, yang dibuat dimuka dan dihadapan PPAT, yang memuat tentang klausula – klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.”²¹

Selain itu, pengertian dari akta PPAT juga diuraikan dalam penjelasan Pasal 45 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa akta PPAT merupakan:

“Alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”²²

Menurut penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah terjadinya suatu perbuatan hukum oleh para pihak dengan perjanjian jual beli, serta menjelaskan tentang akibat hukum dari akta PPAT yang dinyatakan sah apabila memenuhi peraturan perundang-

²¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, ed. 1, cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016). hlm. 69.

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan. Ps, 45 ayat (1)*.

undangan yang berlaku. Dalam hal ini dapat merujuk kepada syarat sah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata.

Dalam hal terjadinya jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dengan akta PPAT, mulai diterapkan sejak adanya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang memiliki prinsip terang dan tunai. Syarat terang akan terpenuhi dengan adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, sedangkan syarat tunai adalah pembayaran harganya telah dilaksanakan dan menunjukkan bahwa secara riil perbuatan jual beli memang telah terjadi.²³

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pihak pembeli apabila telah dilaksanakannya penyerahan secara yuridis yang wajib dilakukan dengan cara membuat akta dihadapan pejabat yang berwenang untuk hal tersebut. Perbuatan hukum itu dalam prakteknya disebut sebagai “balik nama” yang berasal dari terjemahan kata *overschrijving*, sedangkan aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya disebut dengan “pejabat balik nama”.²⁴

B. Obyek dan Syarat Pembuatan Akta Jual Beli

Obyek jual beli dalam hal ini merupakan hak atas tanah yang akan dijual.²⁵ Pada dasarnya yang diperjual belikan dalam transaksi ini bukan tanahnya yang secara fisik diserahkan oleh penjual kepada pembeli, melainkan yang dijual adalah hak atas tanahnya. Dengan demikian, dapat tercapai tujuan dari pembeli untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi objek jual beli beserta haknya.

²³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 9, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm 77.

²⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hlm. 14.

²⁵ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), hlm.8.

Hak yang diperjualbelikan tersebut dapat berupa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Yang mana hak atas tanah tersebut meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Saat terjadinya jual beli tanah terdapat syarat materil dan syarat formil, yaitu sebagai berikut:

1. Syarat materil, yaitu syarat yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah yang dilakukan, antara lain sebagai berikut.²⁶

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Dalam hal ini, melihat kapasitas pembeli apakah memang memenuhi syarat untuk memiliki tanah tersebut. Hak atas tanah yang memang boleh untuk diperoleh oleh pembeli tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah yang menjadi objek transaksi, seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan – badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah yang berhak untuk menjual tanah yang menjadi objek transaksi memang pemilik. Yang merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa

Dalam UUPA memang telah ditentukan tanah dengan hak apa saja yang memang diizinkan untuk diperjualbelikan yaitu tanah yang

²⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, hlm. 78.

mempunyai hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Selain itu, tanah yang menjadi objek jual beli tidak diperbolehkan dalam keadaan sengketa. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi maka jual beli tanah yang dilakukan tidak sah.

2. Syarat formal, yaitu apabila semua persyaratan materil tersebut telah dipenuhi maka dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka untuk mewujudkan kepastian hukum dalam setiap terjadinya peralihan hak atas tanah, telah ditentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.

C. Tahapan Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada saat pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT, menurut ketentuan PMNA No. 37 Tahun 1997 terdiri atas tahapan persiapan pembuatan akta dan tahapan pelaksanaan pembuatan akta. Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu.²⁷

1. Tahap persiapan akta jual beli

Sebelum dilaksanakannya pembuatan akta jual beli hak atas tanah, para pihak melakukan beberapa persiapan yang dilakukan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku dalam jual beli tanah. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 27 hingga Pasal 100 PMNA No. 3 tahun 1997. Sebelum membuat akta jual beli, penjual menyerahkan sertifikat yang dimiliki kepada PPAT agar dapat dilakukan pengecekan atas sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli ke

²⁷ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, cet. 2, (Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya, 2014), hal. 100.

Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan dialihkan haknya tersebut dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan yang dilakukan dengan cara memperlihatkan sertipikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan. Selain itu, penyerahan sertipikat juga bertujuan untuk mencegah terjadinya penjualan tanah lebih dari satu kali oleh penjual.²⁸

Bila dalam proses peralihan hak atas tanah dengan jual beli tersebut harus memperoleh izin tertentu dari pejabat yang berwenang, maka izin yang terkait sudah harus diperoleh sebelum akta jual beli dibuat dan ditandatangani.

Dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah tersebut, juga terdapat pajak-pajak yang harus dibayarkan oleh penjual maupun pembeli. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Perhitungan BPHTB didasarkan pada harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP juga merupakan harga transaksi yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli sebagai para pihak. Perhitungan PPh tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016. Tentang Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya dalam Pasal 2 ayat (1) bahwa PPh dari pengalihan hak atas tanah dengan jual beli besarnya adalah 2,5 (dua koma lima) persen dari jumlah NPOP atau nilai transaksi.

²⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, hlm. 19.

Sedangkan BHTB diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun berdasarkan Pasal 87 ayat (4) ditetapkan besaran paling rendah sebesar Rp. 60.000.000 untuk setiap wajib pajak selain Waris dan Hibah Wasiat. Sedangkan untuk pengaturan NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah masing-masing yang berbeda satu sama lainnya. Ketentuan untuk tarif BPHTB diatur dalam Pasal 88 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 yaitu paling tinggi 5% (lima persen). Untuk menghitung BPHTB sesuai ketentuan Pasal 89 ayat (1) maka NPOP dikurangi terlebih dahulu dengan NPOPTKP kemudian dikali 5% (lima persen).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 99 PMNA No. 3 Tahun 1997, maka sebelum dibuat akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT, maka pembeli sebagai calon penerima hak atas tanah harus membuat suatu pernyataan dalam bentuk tertulis yang isinya adalah sebagai berikut.²⁹

- a. Dengan terjadinya peralihan hak dengan jual beli tersebut tidak menyebabkan pemilik hak baru menjadi pemilik hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Pemilik hak baru tidak menjadi pemilik hak atas tanah absentee (guntai) berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

²⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan MNA No. 3 Tahun 1997, Ps. 99.

c. Pemilik hak baru menyadari jika pernyataan yang telah dibuat pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee (guntai) tersebut akan menjadi obyek landreform; dan

d. Pemilik hak baru bersedia menanggung segala akibat hukum yang akan timbul dikemudian hari, apabila pernyataan yang telah dibuat tersebut ternyata tidak benar.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, PPAT berwenang untuk menolak membuat akta jual beli hak atas tanah dengan alasan sebagai berikut:³⁰

a. Pihak penjual sebagai pemegang hak tidak memberikan sertipikat asli hak atas tanah yang menjadi objek jual beli untuk diperlihatkan kepada PPAT atau sertipikat yang diserahkan tersebut tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut berlaku juga untuk dokumen-dokumen terkait bidang tanah yang belum terdaftar.

b. Salah satu pihak baik penjual maupun pembeli, atau pun kedua belah pihak tersebut tidak berwenang untuk mengadakan jual beli hak atas tanah yang bersangkutan. Selain itu apabila salah satu saksi yang akan turut menandatangani akta jual beli yang bersangkutan tidak memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam jual beli, maka PPAT berhak menolak untuk membuatnya.

³⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 39 ayat (1).

c. Salah satu atau kedua belah pihak, bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak yang intinya menyatakan untuk melakukan perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah. Terdapat larangan untuk menggunakan surat kuasa mutlak saat melakukan jual beli hak atas tanah karena dalam surat kuasa mutlak umumnya mencantumkan klausula tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat

batal atau dibatalkan dengan alasan apapun. Hal ini ditekankan terutama kepada pihak penjual, sebagai pemegang hak yang akan mengalihkan haknya.

d. Dalam hal jual beli yang bersangkutan diharuskan untuk memperoleh izin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah bersangkutan, namun hal tersebut belum terpenuhi oleh para pihak.

e. Objek jual beli hak atas tanah yang bersangkutan, statusnya sedang menjadi objek sengketa, baik mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya, maka pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan.

f. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku dalam pembuatan akta jual beli tanah tidak terpenuhi atau melanggar dari larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan yang ada, maka PPAT dapat menolak untuk membuat akta jual beli.

Alasan-alasan tersebut di atas yang dijadikan alasan oleh PPAT untuk menolak membuat akta jual beli, harus disampaikan secara tertulis kepada pihak-pihak yang terkait dengan transaksi jual beli tersebut.³¹

2. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah melalui tahap persiapan untuk membuat akta jual beli, maka langkah selanjutnya yang dilakukan adalah pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tersebut dihadapan PPAT. Ketika proses pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dilangsungkan, dihadiri oleh pihak penjual maupun pembeli, bila berhalangan hadir dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan surat kuasa secara tertulis yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Bentuk surat kuasa yang digunakan minimal dilegalisasi oleh Notaris, sebab bila menggunakan surat kuasa di bawah tangan terdapat kemungkinan surat kuasa tersebut dipalsukan.

Akan tetapi surat kuasa di bawah tangan yang dilegalisasi maupun dibuat dalam bentuk akta otentik kemungkinan kecil untuk dipalsukan karena terdapat peran Notaris sebagai pejabat umum dalam surat kuasa tersebut yang memeriksa kebenaran identitas para pihak yang membuat surat kuasa. Namun bagi pihak penjual terdapat larangan untuk memberikan kuasa mutlak, karena cara tersebut adalah upaya untuk pemindahan hak atas tanah secara terselubung, yang dapat menyebabkan seseorang yang sebenarnya tidak berhak untuk memiliki hak atas tanah akhirnya dapat memperoleh hak tersebut dengan jalan kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali.³²

³¹ *Ibid*, Ps. 39 ayat (2)

³² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 93.

Dalam hal obyek tanah yang dijual belikan merupakan harta warisan, maka yang berhak untuk menjual tanah tersebut adalah para ahli warisnya, bila salah seorang saja tidak diikutsertakan dalam transaksi jual beli tersebut, maka jual beli yang terjadi dapat batal demi hukum.³³

Apabila pemilik yang Namanya tercantum dalam sertipikat telah meninggal dunia, dan yang akan menjual tanah tersebut adalah para ahli warisnya, maka segala perubahan data yang terjadi harus dicatat terlebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat di buku tanah dan sertipikatnya.³⁴

Jika suatu jual beli tanah yang dilakukan, namun salah satu pihak atau keduanya tidak berwenang untuk melakukan jual beli tersebut, seperti halnya yang menjual tidak berwenang untuk menjual tanah tersebut meskipun penjual memang berhak secara sah atas tanah itu, atau sebaliknya si pembeli yang tidak berwenang untuk membeli, maka akibatnya jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Ketika penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT, maka juga turut dihadiri oleh saksi-saksi yang berjumlah paling sedikit 2 (dua) orang Saksi-saksi tersebut juga diperbolehkan karyawan PPAT yang terkait, akan tetapi yang bertindak sebagai saksi tetap harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjadi saksi akta dalam perbuatan jual beli tersebut.³⁵

³³ *Ibid.*, hlm 89 .

³⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm 19.

³⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 38 jo *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 22

Kehadiran saksi-saksi penting adanya dalam pembuatan akta, karena 2 (dua) orang saksi tersebut dapat memberikan kesaksiannya mengenai kebenaran dari identitas serta kapasitas para pihak sebagai penghadap, kebenaran adanya kehadiran para pihak atau kuasanya dalam pembuatan akta dihadapan PPAT, memberikan kesaksian atas kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam akta tersebut serta kebenaran atas keberadaan dokumen dalam pembuatan akta, dan menjadi saksi bahwa telah dilakukannya perbuatan jual beli oleh para pihak.³⁶

Sebelum dilakukannya proses penandatanganan akta jual beli oleh para pihak, maka PPAT akan membacakan akta jual beli tersebut kepada para penghadap serta saksi-saksi. Selain itu PPAT turut menerangkan isi aktanya dan tahapan proses yang dilaksanakan dalam pemindahan hak atas tanah tersebut kepada para pihak. Setelah pembacaan akta, maka akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi serta PPAT.

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli yang terdiri atas 2 (dua) lembar, yaitu 1 (satu) rangkap lembar asli lainnya yang akan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan guna kepentingan pendaftaran hak atas tanah yang terkait, sedangkan untuk para penghadap akan diberikan Salinan akta yang sesuai dengan aslinya.³⁷ Pedoman bagi PPAT dalam membuat akta-akta tanah termasuk akta jual beli, mengacu

³⁶ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan KBPN No. 1 Tahun, Ps. 53.

³⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 21 ayat (3).

kepada Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012.

3. Pendaftaran Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, maka PPAT wajib menyampaikan akta jual beli tersebut beserta dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang terkait, yang diserahkan untuk mengajukan permohonan pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah terjadi kepada Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 Jo Pasal 103 ayat (1) PMNA No. 3 tahun 1997, penyerahan akta dan dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh PPAT dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta yang terkait ditandatangani.³⁸

Kantor Pertanahan setelah menerima akta jual beli dan dokumen yang terkait untuk permojonan pendaftaran peralihan hak, dan meneliti kelengkapannya, setelah semua persyaratan terpenuhi, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda penerimaan atas berkas tersebut.³⁹ Kemudian Kantor Pertanahan melakukan pencatatan peralihan hak pada buku tanah, sertipikat serta daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan bahwa tanah yang terkait telah terdaftar atas nama pemegang hak yang baru yaitu pembeli dalam jual beli tersebut.⁴⁰ Hal ini termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang disebut sebagai perubahan data yuridis. Perbuatan data yuridis

³⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 21 ayat (3) Jo. *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 103 ayat (1).

³⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 103 ayat (4).

⁴⁰ *Ibid*, Ps. 105.

merupakan perubahan data yang terjadi karena adanya perbuatan hukum yang mengakibatkan seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah atau bangunan, yang terdiri atas pemindahan hak dan pemberian hak baru.⁴¹ Perubahan data yuridis tersebut dilakukan bertujuan agar data-data yang ada di Kantor Pertanahan dapat selalu diperbaharui dengan data yang mutakhir dan berkesinambungan antara satu dengan yang lainnya. Dalam hal ini perbuatan hukum tersebut termasuk dengan adanya transaksi jual beli hak atas tanah dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT. (Tesis Vidya hlm 27)

Kegiatan pendaftaran atas terjadinya peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh penjual kepada pembeli tersebut lazimnya dalam praktek disebut dengan istilah “balik nama”.⁴²

4. Penyerahan sertipikat hak atas tanah

Setelah Kantor Pertanahan melakukan pencatatan peralihan hak pada buku tanah, sertipikat serta daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, maka telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pihak Kantor Pertanahan kemudian akan memberikan tanda bukti penyerahan sertipikat kepada pihak pembeli atau kuasanya untuk menerima sertipikat tersebut. Dengan demikian pemegang hak baru yang sah atas tanah yang bersangkutan telah berganti kepada pihak pembeli.

D. Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam melakukan hak atas tanah, karena dapat digunakan sebagai alat bukti. Sebagai pejabat umum, PPAT

⁴¹ Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), hlm 275.

⁴² Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, hlm. 275.

yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik khususnya dalam bidang pertanahan. Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 PP no. 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sebagai akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna, maka akta PPAT wajib mematuhi ketentuan yang diberlakukan terhadap akta otentik.

Adapun yang dimaksud dengan alat bukti berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Bukti tulisan
- b. Bukti dengan saksi-saksi
- c. Persangkaan
- d. Sumpah.⁴³

Menurut Dr. Sudikno Mertokusumo, alat bukti tertulis yang berupa surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda baca yang bertujuan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan hasil pemikiran serta dapat digunakan untuk pembuktian.⁴⁴

Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta, yang kemudian akta dapat dibedakan lagi dalam akta otentik dan akta di bawah tangan.⁴⁵

Perbedaan diantara akta otentik dan akta di bawah tangan adalah berkaitan dengan kekuatannya sebagai alat bukti. Akta otentik mempunyai kekuatan

⁴³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1866.

⁴⁴ Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian*. Hlm.36.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm.37.

pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuatnya. Pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian akta otentik yang menyatakan bahwa Suatu akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya. Sehingga suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Akta harus dibuat “oleh” atau “dihadapan” seorang pejabat umum
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Apabila salah satu dari syarat tersebut di atas tidak terpenuhi maka dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Sebagaimana yang ditentukan di dalam Pasal 1869 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta yang bila dibuat oleh pegawai yang tidak berkuasa maupun berwenang untuk itu, termaksud di atas atau tidak memenuhi syarat dalam membuatnya, maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila telah ditandatangani oleh para pihak.

Dalam lingkungan hukum pertanahan juga dikenal adanya pembuktian yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terutama saat terjadinya pendaftaran

tanah yang memerlukan pembuktian kebenaran pemilikan hak atas tanah. Akta PPAT merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam kedudukannya sebagai pejabat umum yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dalam hal ini akta jual beli yang dibuat oleh PPAT juga termasuk kategori akta otentik, hal ini memang telah diamanatkan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk dengan cara jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT memiliki 3 kekuatan pembuktian, yang menurut pendapat umum yang dianut, terhadap setiap akta otentik memiliki 3 kekuatan pembuktian yaitu⁴⁶:

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, maksudnya kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan Pembuktian Formal, maksudnya kekuatan pembuktiannya berasal dari pejabat umum yang membuatnya, sebagaimana yang tertulis dalam akta tersebut, dan kebenaran tersebut diuraikan oleh pejabat dalam akta berdasarkan apa yang dilakukan dan disaksikannya dalam menjalankan jabatannya tersebut.
- c. Kekuatan pembuktian material, maksudnya segala sesuatu yang tertulis dalam akta adalah pembuktian yang sah bagi para pihak yang membuatnya, yang telah mencapai persetujuan atas hal tersebut.

⁴⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: Erlangga, 1991), hlm. 55