

LEGALITAS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Oleh:

Ni Kadek Ditha Angreni
I Gusti Ngurah Wairocana

Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

All matters relating to the land stipulated in the Basic Law Agrarian. Registration of Land Rights switchover is implemented by the Land Deed Official accordance with the provisions of this Government Regulation Number 24 of 2016 regarding Amendment to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Position Rules of Land Deed Officer. Then, be made the paper by title Legality of Buying and Selling Before Land Deed Official. The purpose of this paper is to determine the validity of the terms before the land purchase land deed official and the legal consequences of the deed made before the Land Deed Official if it does not qualify the validity of the purchase agreement of land. The method used is the method of normative research with the approach of the facts and legislation. The conclusions f this paper the validity of land purchase requirement is a condition of material in the form of subject and object and a formal requirement that the Land Deed Official role in making the land deed. As for the legal consequences of a deed drawn up before the Land Deed Official if not eligible legitimacy land purchase agreement is deed can be canceled, due to the Land Deed Official who violates the duty and authority to be dismissed.

Keywords: Legality, Purchase, Land Deed

ABSTRAK

Segala hal yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka, dibuatlah tulisan dengan judul Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan tulisan ini untuk mengetahui syarat sahnya jual beli tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan akibat hukum dari akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif dengan pendekatan fakta dan peraturan perundang-undangan. Kesimpulan yang didapatkan yaitu syarat sahnya jual beli tanah yaitu syarat materiil berupa subyek dan obyek dan syarat formal yaitu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta tanah. Adapun akibat hukum dari akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah yaitu aktanya dapat dibatalkan, akibat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran dalam tugas dan wewenangnya dapat diberhentikan.

Kata Kunci: Legalitas, Jual Beli, Akta Tanah

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia yang mempunyai peran sangat penting bagi kebutuhan kehidupan. maka harus ditingkatkan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya.¹ Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) hal ini sesuai dengan ketentuan tentang peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/2016).

Dalam pasal 1 butir 1 menurut PP No. 24/2016 definisi PPAT yaitu: pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan melawan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.² Namun seringkali dalam prakteknya PPAT membuat akta jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak yang berkepentingan.

1.2 Tujuan

Adapun Tujuan dari tulisan ini untuk menganalisis syarat sahnya jual beli tanah dihadapan PPAT dan akibat hukum dari akta yang dibuat dihadapan PPAT apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah.

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Hal.52.

² Nyoman Suta Eni, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Mudana, "Eksistensi Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana", *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 04, Juli, 2016, Hal. 2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10278/7514>, diakses tanggal 1 November 2016 jam 18.05 WITA.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penulisan

Metode yang dipergunakan dalam penyusunan artikel ini ialah metode penelitian hukum normatif, yang dimana penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada serta aturan hukum yang terkait. Adapun pendekatan yang dipergunakan yaitu pendekatan fakta dan pendekatan perundang-undangan.

2.2 Hasil Dan Pembahasan

2.2.1 Syarat Sah Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Terdapat dua syarat dalam hal suatu perbuatan jual beli tanah, yaitu syarat materil dan syarat formil. Syarat materil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.³ Pelaksanaan jual beli tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Berdasarkan UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihak hak ialah: Hak milik (pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA). Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tidak sah.⁴

Sedangkan syarat formal jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/1997). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adapun hal yang harus diperhatikan yaitu: pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau

³ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.2.

⁴ P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, Hal.40.

kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi.⁵ Kemudian sebelum akta dibuat maka PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK), Sertifikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada para pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

2.2.2 Akibat Hukum Dari Akta Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Apabila Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Akta jual beli adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh PPAT.⁶ Namun dalam prakteknya, PPAT terkadang dalam melakukan pembuatan akta jual beli tanah mengabaikan tata cara pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 Ayat (1) PP No. 24/2016. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku

⁵ Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, "Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 02, Oktober, 2014, Hal. 2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10560>, diakses tanggal 1 November 2016 jam 18.15 WITA.

⁶ Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 09, September, 2013, Hal. 66, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6693>, diakses tanggal 1 November 2016 jam 18.25 WITA.

ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik.⁷ Adapun akibat hukum yang ditimbulkan akta yang tidak sesuai syarat keabsahan adalah: jika syarat subyektif yang dilanggar oleh para pihak maka aktanya dapat dibatalkan, dan jika syarat tanahnya tidak ada/tanahnya bersengketa maka aktanya akan batal demi hukum.⁸ Apabila suatu perjanjian dilakukan oleh para pihak tidak dihadapan pejabat yang berwenang maka akan terjadi degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Sedangkan akibat terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dalam tugas dan wewenangnya dapat diberhentikan secara terhormat atau tidak terhormat berdasarkan Pasal 10 Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) PP No. 24/2016.

III. KESIMPULAN

Terdapat dua syarat dalam jual beli tanah, yaitu syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah, penjual berhak menjual tanah, dan pelaksanaan jual beli tanah dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Syarat formil jual beli tanah dimana pembuatan akta tanah tersebut harus dihadiri masing-masing pihak yang melakukan jual beli atau dihadiri oleh kuasa hukum yang sah dan disaksikan oleh dua orang saksi, serta dilengkapi beberapa persyaratan tertentu seperti KTP, PBB, KK, dan Sertifikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan.

Adapun akibat hukum dari akta yang dibuat dihadapan PPAT apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah yaitu aktanya dapat dibatalkan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Sedangkan akibat terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dalam tugas dan wewenangnya dapat diberhentikan secara terhormat atau tidak terhormat berdasarkan Pasal 10 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) PP No.24/2016.

Daftar Pustaka

Buku-buku:

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia*, Djambatan, Jakarta

⁷ Herlin Budionono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.59.

⁸ *Ibid*, Hal.70.

Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Herlim Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung

P Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung

Jurnal:

Made Erwan Kemara, A. A. Gede Agung Dharma Kusuma, dan I Ketut Westra, 2013, Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 09, September, 2013, Nama Situs: ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6693>, diakses tanggal 1 November 2016, jam 18.25 WITA

Nyoman Suta Eni, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Mudana, “Eksistensi Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana”, *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 04, Juli, 2016, Nama Situs: ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10278/7514>, diakses tanggal 1 November 2016, jam 18.05 WITA

Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, 2014, “Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 02, Oktober, 2014, Nama Situs: ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10560>, diakses tanggal 1 November 2016, jam 18.15 WITA

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Soedharyo Soimin, 2014, Sinar Grafika, Jakarta