

**JUAL BELI ATAS TANAH TANPA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997**

***SALE AND PURCHASE OF LAND WITHOUT A LAND DEED MAKER (PPAT)
REVIEWED FROM GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997***

Ezar Bramantia^{1*)}, Abdul Halim²⁾, Ali Uraidy³⁾

^{1,2,3} Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurrachman Saleh Situbondo

*Email: ezarbramantia@gmail.com

Naskah diterima tanggal 14-11-2022, direvisi tanggal 22-11-2022, disetujui tanggal 20-12-2022

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh penyimpangan dari aturan yang telah berlaku, menjalankan transaksi jual beli atas tanah yang dilakukan tanpa PPAT. Hal inilah yang menyebabkan apakah jual beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa PPAT sah atau tidak. Serta apakah jual beli atas tanah tanpa PPAT tersebut memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya jual beli atas tanah ini tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya, oleh karenanya selama syarat sahnya suatu perjanjian pada pasal 1320 KUH Perdata masih terpenuhi dan syarat-syarat materiil lain juga terpenuhi mengenai tanah sebagai objek yang disepakati, maka jual beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa PPAT ini dianggap sah. Namun untuk kekuatan hukumnya ini tidak lah kuat dibandingkan dengan jual beli tanah dengan menggunakan PPAT. Karena untuk mendaftarkan tanah sebagai proses balik nama ini diperlukan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang dibuat dan disahkan oleh PPAT, sebagaimana yang dimaksud pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah. Dari sini dapat disimpulkan bahwa dalam sudut pandang perjanjian jual beli atas tanah ini sah namun untuk kedepan jika terjadi permasalahan atau mendaftarkan tanah untuk proses balik nama diperlukan AJB yang dibuat PPAT.

Kata Kunci: jual beli atas tanah, ppat, akta jual beli

ABSTRACT

The research motivated by deviations from existing regulations, carrying out sale and purchase transactions on land without PPAT. This is what determines whether the sale and purchase of land carried out without PPAT is valid or not. And whether buying and selling of land without PPAT has legal certainty and legal protection. Basically, the sale and purchase of land is no different from agreements in general, therefore as long as the conditions for the validity of an agreement in Article 1320 of the Civil Code are still fulfilled and other material conditions are also met regarding land as the agreed object, then the sale and purchase of land is carried out. without this PPAT it is considered valid. However, its legal force is not as strong as buying and selling land using PPAT. Because to register land as a name transfer process, a Deed of Sale and Purchase (AJB) is required for the land made and ratified by PPAT, as intended in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning the transfer of land rights. From this it can be concluded that from the point of view the sale and purchase agreement for this land is valid but in the future if problems arise or registering the land for the name transfer process requires an AJB made by PPAT.

Keywords: buying and selling of land, ppat, deed of sale & purchase

PENDAHULUAN

Jual beli tanah adalah salah satu macam perjanjian hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pihak lain. Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai disini berarti harga yang dibayar itu bisa seluruhnya, ataupun sebagian. Akan tetapi, jika sebagian, menurut hukum tetap dianggap telah penuh dibayarkan. Selain itu pembayaran dilaksanakan secara bersamaan dengan penyerahan hak atas tanah, pada saat itulah jual beli atas tanah menurut hukum telah selesai. Berarti jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum atau kepala desa/adat sebagai saksi dan penanggung bahwa jual beli atas tanah tidak melanggar hukum. perlu diketahui bahwa jual beli atas tanah ini adalah jual beli hak atas tanah atau kepemilikan atas tanah bukan tanahnya.

Pada ketentuannya pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak Atas Tanah. Pada pasal tersebut telah mengatur mengenai pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lainnya kecuali melalui lelang harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, didalam prakteknya masih banyak dijumpai adanya masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari aturan yang berlaku, melakukan jual beli tanah yang dilakukan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini lah yang menyebabkan apakah jual beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga ini sah atau tidak dan bagaimana keabsahan dari Jual Beli Atas Tanah Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Serta apakah jual beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa PPAT memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum yang sebanding dengan Akta Jual Beli (AJB). Karena jual beli tanah yang dilaksanakan tanpa menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga, cenderung sering mendapatkan permasalahan di kemudian harinya. Permasalahan di sini bisa berupa sengketa tanah antara penjual dan pembeli karena ketidak jelasan transaksi yang dilakukan. Adapun hambatan lain selain seperti sulitnya untuk mendaftarkan tanah hak milik sebagai proses balik nama.

Jual beli hak atas tanah tanpa PPAT atau jual beli di bawah tangan hanya menghasilkan akta di bawah tangan. Dimana akta di bawah tangan masih

dipertanyakan apakah akta tersebut memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh pemerintah. Kepastian hukum adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa hukum harus jelas dan dapat dipahami oleh semua orang sehingga mereka dapat menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan hukum yang berlaku. Sedangkan, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum yang memberikan perlindungan bagi subjek hukum oleh pemerintah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan jurnal skripsi ini ialah menggunakan jenis penelitian hukum (*doctrinal research*) yuridis normative. Pendekatan dalam penulisan penelitian hukum ini menggunakan beberapa pendekatan diantaranya, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan yang mengacu pada putusan hakim sebagai salah satu sumber hukum.

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan mencari, mengumpulkan atau menginventarisasi serta mencatat setiap dokumen-dokumen, yang berupa informasi serta berkaitan dengan pemahaman tentang jual beli atas tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik dalam mencari peraturan perundang-undangan atau mengumpulkan putusan-putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi. Dengan adanya kegiatan pengumpulan bahan hukum tersebut maka penulis dalam penelitian ini mendapatkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang menjadi acuan penulisan jurnal skripsi ini. Selain itu, dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis bahan hukum, yaitu dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif yang digambarkan melalui adanya kegiatan pemeriksaan, pengelompokan, dan pembahasan kedalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi sebuah data informasi. Kemudian, dalam penelitian ini bahan-bahan yang terkumpul akan dijadikan sebagai acuan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip atau teori-teori hukum dalam ilmu hukum untuk menghasilkan jawaban dan pemecahan masalah, sehingga dapat ditarik menjadi sebuah kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Atas Tanah Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Namun tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari kantor pertanahan yang diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai Kemandirian sendiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. PPAT memiliki tugas pokok yakni melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah dari perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum disini sebagai mana yang di maksud adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
5. Pemberian Hak Tanggungan;

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat sebuah akta yang otentik mengenai hak atas tanah. Akta yang dibuat dibuat oleh PPAT ini memiliki kepastian dan perlindungan hukum yang jelas dan kuat di hadapan hukum. Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan terjamin, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memenuhi persyaratan bentuk yang ditetapkan oleh hukum. Akta yang otentik ini hanya bisa dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yakni PPAT. Adapun akta yang tidak dibuat oleh pejabat tersebut artinya akta tersebut disebut akta di bawah tangan, atau dalam konteks jual beli atas tanah tanah disebut jual beli atas tanah di bawah tangan atau jual beli atas tanah tanpa PPAT. Jual beli atas tanah di bawah tangan adalah praktik peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara adat, tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk

pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian. Didalam prakteknya, jual beli hak atas tanah di bawah tangan masih sering dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia terutama masyarakat desa yang masih menganut hukum adat. Karena biaya lebih murah, serta pelaksanaannya mudah dan cepat, dan adanya saling percaya dimasyarakat dalam melakukan transaksi jual beli atas tanah.

Ada berbagai bentuk transaksi dalam jual beli hak atas tanah di bawah tangan diantaranya:

1. Jual beli hak atas tanah di bawah tangan melalui selebar kuitansi: Pihak pembeli dan penjual melakukan transaksi jual beli dengan hanya menentukan harga jual hak atas tanah, serta hanya mencantumkan nama pihak yang bertransaksi diselebar kuitansi tersebut.
2. Jual beli hak atas tanah di bawah tangan berdasarkan saling percaya: Pihak penjual dan pihak pembeli dengan hanya tanda tangan kuitansi hal ini dengan alasan mereka masih memiliki hubungan saudara, sehingga cukup di ketahui kedua belah pihak dan keluarga saja.
3. Jual beli hak atas tanah di bawah tangan melalui Kepala Adat atau Kepala Desa: Jual beli hak atas tanah di bawah tangan melalui Kepala Adat atau Kepala Desa yang dihadiri Kepala Desa atau Kepala Adat, Pihak penjual, Pihak pembeli, serta saksi-saksi dari perangkat desa dan tetangga dari tanah yang akan di jual.

Dari berbagai bentuk dan kelebihan didalam transaksi jual beli atas tanah di bawah tangan. Terdapat kekurangan dan kerugian yang didapat yakni dasar hukum yang lemah, kekuatan hukum pembuktian yang minim, kepastian dan perlindungan hukum yang tidak terjamin, serta nilai jual yang menurun. Kerugian-kerugian tersebutlah yang mengakibatkan tanah dengan akta di bawah tangan akan sulit untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah dan sulit melakukan pembuktian jika terjadi permasalahan atau sengketa tanah didalam pengadilan. Oleh sebab itu, agar tanah dari hasil jual beli dapat memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum maka pembeli atau penerima hak atas tanah haruslah mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu ke kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai mana telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal sebagai

UUPA yang tujuannya untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah. Dalam ketentuannya pada pasal 19 UUPA telah di jelaskan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah. Kemudian ketentuan lebih lanjut dari pada pasal 19 UUPA diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengganti dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Serta untuk jual beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa PPAT atau disebut dengan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan agar mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima hak oleh pemerintah. Maka haruslah mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan, dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dimiliki dalam mendaftarkan tanah. Namun, dikarenakan akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dijadikan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Maka penerima hak harus segera melengkapi persyaratan-persyaratan dalam mendaftarkan tanah. Setelah penerima melengkapi segala persyaratan baik data fisik maupun data yuridis sebagai alat bukti untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Penerima wajib untuk selanjutnya melaporkan mengenai pemindahan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Karena sertifikat tanah hanya dan harus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota melalui pendaftaran tanah sebagai mana yang diatur dalam pasal 19 ayat (2) UUPA. Jika semua proses telah dilaksanakan dan akhirnya sertifikat atas kepemilikan tanah telah diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten atau Kota maka tanah tersebut telah terverifikasi dan telah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh pemerintah.

B. Keabsahan dari Jual Beli Atas Tanah Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Defenisi hukum perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Unsur-unsur dalam perjanjian menurut teori-teori lama sesuai dengan konstitusi tersebut diantaranya:

1. Adanya perbuatan hukum;
2. Pesesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
3. Pesesuaian kehendak ini harus dipublikasikan/dinyatakan;

4. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
5. Pernyataan kehendak (*witsverklarings*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
6. Kehendak diajukan untuk menimbulkan akibat hukum;
7. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
8. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan perjanjian para pihak haruslah paham dan mengerti apa saja syarat-syarat dan ketentuan yang harus di jalankan dalam melakukan suatu perjanjian. Pada pasal 1320 KUH Perdata telah di jelaskan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sah dalam perjanjian ini wajib diikuti dan dijalankan, karena jika tidak maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal oleh hukum. karena hal ini menyangkut syarat subjektif dan objektif sebagai mana disebutkan di dalam KUH Perdata.

Berikut sebagai mana yang telah diatur di dalam KUH Perdata pasal 1320 yang diantaranya yaitu:

1. Kata sepakat yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal atau legal.

Pada empat poin dalam pasal 1320 KUH Perdata ada dua yang diantaranya merupakan syarat subjektif dan dua yang lain merupakan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu kata sepakat dan kecakapan, karena mengenai orang-orangnya atau subjek perjanjian yang mengadakan suatu perjanjian. Sedangkan, syarat objektif yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, karena hal ini mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Jika satu saja dari subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, jika satu saja syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan yakni suatu perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi kecacatan dalam suatu perjanjian, perjanjian disini akan tetap berjalan dan dianggap sah selama tidak ada permohonan pembatalan perjanjian dari

pihak lainnya. Jika salah satu syarat saja tidak terpenuhi antara syarat adanya objek perjanjian atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Serta perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian.

Jika merujuk kepada terbentuknya suatu perjanjian ada tiga macam diantaranya:

1. Perjanjian Konsensual yakni perjanjian yang mengikat sejak kesepakatan dari kedua belah pihak telah terwujud atau tercapai.
2. Perjanjian riil yakni perjanjian yang mengikat ketika kesepakatan telah terpenuhi dan disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata.
3. Perjanjian formal yaitu perjanjian yang terikat dalam bentuk tertentu yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Artinya jika bentuk perjanjian tidak sesuai ketentuan maka perjanjian tersebut tidak sah.

Maka jual beli atas tanah termasuk kedalam perjanjian formal yang dimana perjanjian jual beli atas tanah harus menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli atas tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sering disebut dengan jual beli tanah di bawah tangan juga merupakan bentuk dari perjanjian. Sebagai mana yang telah diatur di dalam 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Terjadinya suatu perjanjian ini haruslah memenuhi syarat terjadinya suatu perjanjian yang diantaranya memuat syarat subjektif dan syarat objektif. Jika kedua syarat tersebut terpenuhi di dalam perjanjian jual beli atas tanah maka, perjanjian tersebut tetap dapat berlanjut.

Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan juga sah selama syarat sahnya dalam suatu perjanjian terpenuhi dan tidak adanya prestasi yang diingkari dalam objek perjanjian. Jika semua unsur-unsur dan syarat-syarat dalam perjanjian jual beli atas tanah terpenuhi maka ada tidaknya pejabat umum dalam transaksinya tetap akan dianggap sah. Tetapi jual beli atas tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau jual beli tanah di bawah tangan tidaklah memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah. Hal ini dikarenakan jual beli tanah di bawah tangan tidak memiliki akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang seperti PPAT. Jual beli atas tanah di bawah tangan hanya

memiliki akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak-pihak terkait yakni penjual dan pembeli sebagai subjek perjanjian.

KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah dijelaskan oleh penulis, maka penulis memberikan sebuah kesimpulan sebagai berikut. Bahwa, jual beli atas tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau jual beli atas tanah di bawah tangan ini tidaklah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh pemerintah. Sebagai mana yang dijelaskan didalam ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus menggunakan pejabat umum atau PPAT untuk membuat sebuah akta yang otentik yang selanjutnya dijadikan sebagai bukti kuat jika menghadapi sengketa tanah atau sebagai persyaratan pendaftaran tanah untuk proses balik nama. Sedangkan mengenai keabsahannya jual beli atas tanah tanpa PPAT ini tetap sah selama syarat subjektif dan objektif terpenuhi. Sebagaimana yang diatur didalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Serta tidak adanya pihak yang melakukan *wanprestasi*. Terhadap kesimpulan yang penulis tulis diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut. Pemerintah khususnya pihak kantor pertanahan bersama Pejabat Umum (Notaris) haruslah memberikan sosialisasi yang masif terhadap masyarakat. Terkhusus kepada masyarakat adat yang tinggal di desa tentang Pentingnya Jual Beli Atas Tanah dengan menggunakan PPAT. Agar masyarakat akan paham dan mengerti bahwa jika jual beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa PPAT atau jual beli tanah di bawah tangan tidaklah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh pemerintah. Sehingga masyarakat akan menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga di dalam transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah. Selain itu, juga perlu adanya kesadaran diri terhadap masing-masing masyarakat agar tidak melanggar aturan yang ada. Sebagaimana yang dimaksud didalam aturan yang mengatur tentang pemindahan hak atas tanah yakni harus menggunakan PPAT dalam melaksanakan transaksi jual beli atas tanahnya. Bukan hanya mementingkan kelebihan dari jual beli tanah di bawah tangan yang

memiliki kelebihan pada efisiensi dalam prosesnya yang cepat dan murah. Namun, tidak memiliki kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum yang kuat oleh pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Supriadi. 2015. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso, S. H. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Asyhadie, Z. 2018. *Hukum Keperdataan*. Depok: Raja Grafindo Persada.