

**KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

EDI NEGARA

NPM. 1906200213



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 07 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : EDI NEGARA
NPM : 1906200213
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 170/PDT.G/2021/PN MDN)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
2. Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.H
3. Mirsa Astuti, S.H.,M.H.

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjabat surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [t umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsu.medan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : EDI NEGARA
NPM : 1906200213
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 170/PDT.G/2021/PN MDN)


PENDAFTARAN : 25 Agustus 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

NIDN : 0111088002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila membawa surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f/umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i/umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t/umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [y/umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : EDI NEGARA
NPM : 1906200213
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan
Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI
Medan, 24 Juli 2023
DOSEN PEMBIMBING

RAHMAT RAMADHANI, S.H.,M.H.

NIDN: 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : EDI NEGARA
NPM : 1906200213
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 170/PDT.G/2021/PN MDN)
Pembimbing : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
19 / 12 / 2022	Bimbingan judul	
20 / 12 / 2022	Bimbingan proposal	
09 / 02 / 2023	Revisi proposal	
16 / 02 / 2023	Acc seminar proposal	
20 / 06 / 2023	Bimbingan bab 1	
08 / 07 / 2023	Bimbingan bab 2	
14 / 07 / 2023	Bimbingan bab 3	
19 / 07 / 2023	Bimbingan bab 4	
24 / 07 / 2023	Acc untuk diajukan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, SH, M.Hum)

(RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [u umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : EDI NEGARA
NPM : 1906200213
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
**Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan
Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 24 Juli 2023
Saya yang menyatakan,



EDI NEGARA
NPM. 1906200213

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakhatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita mendapat syafa'at dikemudian hari. Aamiin ya robbal'alamin. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn)”**

Selesainya skripsi ini, perkenankanlah di ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang di berikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H.
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H selaku Pembimbing, dan Bapak Dr. Surya Perdana, S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing, yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Terima kasih kepada bang Fattah Inal Tarigan yang telah membimbing dan mengarahkan dengan baik
6. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan terimakasih kepada orang tua tercinta Alm Ayahanda Syahdani dan Ibunda Yusmita yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga.
7. Terima kasih kepada teman-teman saya yang telah memberikan dukungannya seperti: Muhammad Refli Alhamdi, Dwi Sasty Aggraini, Rina Revitha Sari, Zaura Randu, Raudha Mutiah, Yasirun Nikmah, Ismal Hafid Marbun, Nahroy Hasugian, Irfan Fahri, dan sahabat stambuk 2019, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.
8. Disampaikan juga terimakasih kepada seluruh rekanjuang teman-teman di **Pimpinan Komisariat Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah** yang telah bersama-sama membangun kekeluargaan dengan tujuan yang sama. Semoga persahabatan dan kekeluargaan yang kita bangun tidak hanya sampai disini, semoga kelak kita semua menjadi orang yang sukses.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perannya, untuk semuanya terimakasih setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Ilahi Robbi. Mohon Maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga semuanya mendapat balasan atas kebaikannya. Aamiin.

Medan, Juli 2023

Hormat Saya

Edi Negara

NPM: 1906200213

ABSTRAK

KAJIAN HUKUM ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn)

EDI NEGARA

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang berkenaan dengan kepemilikan tanah yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli. Prinsip jual beli tanah dalam Hukum Pertanahan Nasional adalah peralihan hak atas tanah yang jelas dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dilakukan di depan pejabat umum yang berwenang dan pembayarannya dilakukan secara tunai dan sekaligus. Permasalahan penelitian ini adalah pertama bagaimana pengaturan hukum mengenai asas terang dan tunai di Indonesia, kedua bagaimana perlindungan hukum para pihak terhadap asas terang dan tunai dalam akta jual beli hak atas tanah, dan ketiga bagaimana analisa dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam Skripsi ini. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

Hasil penelitian menunjukkan jual beli tanah dalam hal ini tidak dilakukan dengan memenuhi asas tunai dalam jual beli hak atas tanah. Serta melakukan peralihan jual beli tanah yang belum lunas tidak di dahulukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli sehingga penjual merasa dirugikan atas tindakan pembeli yang tidak membayar sisa pembayaran namun sudah dilakukan peralihan hak atas tanah, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan dapat dimintai pertanggungjawabannya.

Kata Kunci: Asas Terang dan Tunai, Akta Jual Beli, Hak Atas Tanah.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Faedah Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Defenisi Operasional	6
D. Keaslian Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	8
2. Sifat Penelitian.....	9
3. Sumber data	10
4. Alat Pengumpul data.....	12
5. Analisis data.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	14
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli.....	14
2. Asas-Asas Perjanjian	16
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah	19
B. Asas Terang dan Tunai.....	23
C. Peralihan Hak Atas Tanah Kerena Jual Beli	26
1. Syarat Sah Peralihan Hak Kerena Jual Beli.....	29
2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ..	32
3. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	36

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Pengaturan Hukum Mengenai Asas Terang dan Tunai Akta Jual Beli Hak Atas Tanah di indonesia.....	40
B.	Perlindungan Hukum Para Pihak Terhadap Asas Terang dan Tunai Dalam Akta Jual Beli Hak Atas Tanah	52
C.	Analisa Dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/Pn Mdn	60
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	
A.	Kesimpulan.....	73
B.	Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.¹ Dengan adanya nilai dari tanah tersebut maka banyak sekali terjadi gesekan-gesekan yang timbul akibat tanah tersebut, baik untuk siapa yang berhak menduduki tanah tersebut dalam artian untuk tempat tinggal atau untuk kegiatan yang lain.²

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang berkenaan dengan kepemilikan tanah yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar. Dalam konteks perjanjian jual beli hak atas tanah, tidak jarang banyak terjadinya perbuatan ingkar janji dan perbuatan melawan hukum yang mana hal ini yang menjadi pemicu batalnya suatu perjanjian.³

Perbuatan memenuhi janji dalam hukum islam merupakan saudara sifat jujur dan adil. Hal ini karena memenuhi janji adalah kombinasi kejujuran dalam

¹ Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *Jurnal De Legis Lata*, Vol. 2, No. 2, Tahun 2017, halaman 285.

² Rahmat Ramadhani, "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap", *Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora*, Tahun 2021, halaman 857.

³ Fajaruddin. *Op.Cit.*, halaman 286.

perkataan dan dalam perbuatan. Kewajiban memenuhi janji terancam gagal jika ada konspirasi antara pengkhianat dan kedustaan. Seperti ayat dibawah ini dalam surah Al-Isra/17:34 yang berbunyi:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban (Al-Quran, surah Al-Isra/17:34.)

Demikian juga perbuatan mengingkari janji sangat dibenci oleh Allah SWT hal ini sebagaimana terdapat dalam Sabda Rasulullah SAW:

آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Artinya: “Tanda-tanda munafik ada tiga; apabila berbicara dusta, apabila berjanji mengingkari, dan apabila dipercaya khianat. (HR. Muslim)”

Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan perjanjian. Dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan, maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, dan apabila pengembalian barang tidak lagi dimungkinkan dapat diganti dengan objek yang sejenis atau senilai.

Asas terang dan tunai merupakan suatu asas hukum dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Hal ini dikarenakan menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut.⁴

⁴ Winandra Desvia, Tanawijaya Hariyanto, “Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/Pn.Lbt)” *Jurnal Untar*. Volume 3 Nomor 2 Tahun 2020, halaman 5.

Oleh karena itu, asas terang dan tunai menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah. Asas terang dan tunai dalam praktek jual beli tanah seringkali terjadi di masyarakat sehingga merupakan salah satu konsep yang dapat diartikan juga sebagai sifat keterbukaan dalam bertransaksi. Terang dapat diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Peristiwa transaksi atas tanah antara penjual dan pembeli, sering timbul permasalahan dikemudian hari yang pada akhirnya terjadi sengketa yang penyelesaiannya harus dilakukan di Pengadilan. Kejadian seperti ini banyak penyebabnya, seperti kurang terbukanya para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli (AJB), sehingga diantara penjual dan pembeli tidak paham tentang hak dan kewajibannya ataupun tidak ada penjelasan yang cukup dari PPAT apabila tentang risiko apabila AJB dibuat sebelum adanya pembayaran yang lunas. Akan tetapi di dalam praktik sering dijumpai dibuatnya AJB ternyata harga belum dibayar lunas karena baru dibayar sebagian bahkan belum dibayar sama sekali.

Penulis mencoba mengkaji perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/Pn Mdn yang mana permasalahan yang mendasar pada kasus ini adalah pada awalnya Dito Gamendra selaku tergugat datang menemui Suwedi selaku penggugat dengan maksud untuk membeli tanah milik penggugat seluas $\pm 3.207,75$ m² (tiga ribu dua ratus tujuh koma tujuh puluh lima

meter persegi) dengan ketentuan pembayaran secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali pembayaran Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) pada tanggal 12 April 2013 dan Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) setelah Penggugat berhasil meminjam uang dari Bank, akan tetapi walaupun pembayarannya secara bertahap Tergugat meminta kepada Penggugat agar pembuatan surat-surat peralihan haknya dibuat seakan-akan Tergugat telah membayar lunas tanah objek tanah tersebut.

Pada awalnya Penggugat keberatan atas tawaran Tergugat tersebut, akan tetapi oleh karena satu dan lain hal akhirnya Penggugat setuju dan bersedia menerima tawaran dari Tergugat, dan selanjutnya pada tanggal 02 Mei 2013 Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (Notaris Jane Erawati). Dan tertanggal 02 Mei 2013 Tergugat juga membuat surat pernyataan untuk membayar sisa uang untuk pembayaran tahap kedua senilai Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dengan tempo waktu 60 (enam puluh hari) terhitung sejak tanggal 02 Mei 2013 sampai tanggal 02 Juli 2013.

Berkaitan dengan itu, namun sampai dengan tempo yang ditentukan Tergugat juga tidak membayar sisa pembayaran atas tanah yang di perjanjikan sehingga Penggugat mengajukan gugatan dan dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/Pn Mdn yang salah satu amarnya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan membatalkan transaksi peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (Notaris Jane Erawati) antara Penggugat dan Tergugat.

Melihat pada kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba melakukan penelitian dengan judul **Kajian Hukum Asas Terang dan Tunai dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/Pn Mdn)**

1. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diajukan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan hukum mengenai asas terang dan tunai akta jual beli hak atas tanah di Indonesia?
- b. Bagaimana perlindungan hukum para pihak terhadap asas terang dan tunai dalam akta jual beli hak atas tanah?
- c. Bagaimana analisa dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn?

2. Faedah Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan penulis dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain:

- a. Secara Teoritis: Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya mengenai kajian hukum asas terang dan tunai dalam pembatalan akta jual beli tanah.
- b. Secara Praktis: Penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai bahan dalam hukum perdata. Serta dapat memberikan faedah untuk masyarakat dan orang-orang untuk mencegah terjadinya sengketa dalam hal jual beli tanah.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai asas terang dan tunai akta jual beli hak atas tanah di Indonesia
2. Untuk mengkaji perlindungan hukum para pihak terhadap asas terang dan tunai dalam akta jual beli hak atas tanah
3. Untuk menganalisa bagaimana analisa dalam putusan nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn

C. Defenisi Operasional

Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Kajian Hukum: yang dimaksud kajian hukum dalam penelitian ini ialah suatu yang menelaah atau mempelajari berkaitan asas terang dan tunai dalam pembatalan akta jual beli hak atas tanah.
2. Asas Terang dan Tunai: yang dimaksud asas terang dan tunai dalam penelitian ini adalah pencatatan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Akta Jual Beli Tanah: yang dimaksud dengan akta jual beli tanah dalam penelitian ini adalah dokumen bukti transaksi otentik atas transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan

duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh R. Eri Irawan Sumanto, Mahasiswa Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Depok, tahun 2008, yang berjudul “Implikasi Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Oleh Pengadilan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diterbitkan Diatasnya. (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 Tanggal 31 Juli 2001)”. Berdasarkan hasil penelitian tesis ini merupakan penelitian yang hanya meneliti mengenai bagaimana akibat pembatalan akta pelepasan hak terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan diatasnya. Bedanya dengan penelitian yang diajukan saat ini adalah penulis mengkaji berkaitan dengan pengaturan hukum mengenai asas terang dan tunai di Indonesia serta perlindungan hukum para pihak terhadap asas terang dan tunai dalam akta jual beli hak atas tanah.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Tommy Hermawan Supardi, mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional Fakultas Hukum Surabaya, 2013 yang berjudul “Pembatalan hak atas tanah berdasarkan keputusan pengadilan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011” berdasarkan hasil penelitian skripsi ini hanya meneliti tentang akibat hukum dan upaya hukum dari akibat pembatalan hak atas tanah. Bedanya dalam kajian penulis ialah topik pembahasan penulis berkaitan terkait pembatalan akta jual beli studi Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik kajian yang penulis angkat mengarah kajian hukum terhadap asas terang dan tunai dalam pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, Menurut Peter Mahmud Marzuki penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Berdasarkan definisi tersebut, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, dan penulis tidak melakukan penelitian lapangan.

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Peter Mahmud Marzuki menjelaskan pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani,⁶ dan menurut Johny Ibrahim Pendekatan analisis adalah pendekatan dengan

⁵ Peter Mahmud Marzuki. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group, halaman 35.

⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenda Media, halaman 93.

menganalisa bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual.⁷

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Zainuddin Ali menjelaskan sifat penelitian deskriptif adalah penelitian yang menarasikan atau mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap populasi atau daerah dan wilayah tertentu yang meliputi sifat-sifat, karakteristik, atau faktor-faktor tertentu dalam pandangan hukum.⁸ Lebih lanjut pendapat Zainuddin Ali menjelaskan juga dalam penelitian deskriptif berusaha menggambarkan objek dan subjek secara mendalam dan terperinci. Data yang telah dikumpulkan kemudian di deskriptifkan secara mendalam dan terperinci. Penyajian data deskriptif dapat digambarkan melalui narasi, tabel, bagan, diagram, dan lainnya sesuai dengan kebutuhan dan data penelitian.⁹

Selanjutnya menurut Ajat Rukajat, penelitian deskriptif merupakan suatu metode penelitian yang meneliti status kelompok manusia, suatu objek, serta kondisi dan keadaan, atau suatu sistem pemikiran apapun yang terjadi dimasa lalu ataupun masa sekarang ini. Dilanjutkan juga bahwa tujuan dari penelitian deskriptif pada dasarnya adalah untuk mendeskripsikan atau menggambarkan, mengenai hubungan antar suatu fenomena yang sedang diteliti.¹⁰ Abdulkadir Muhammad, juga memberikan pendapatnya mengenai penelitian deskriptif, yaitu penelitian

⁷ Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing, halaman, halaman 310.

⁸ Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 10.

⁹ *Ibid.*,

¹⁰ Ajat Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta: CV Budi Utama, halaman 1.

yang bersifat pemaparan dan yang memiliki tujuan untuk mendapatkan sebuah gambaran mengenai suatu keadaan dan gejala hukum yang terjadi di masyarakat.¹¹

3. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sugiyono menjelaskan data sekunder ialah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.¹² Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan topik penelitian mengenai Kajian Hukum Asas Terang Dan Tunai Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah.

Selanjutnya, dijabarkan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu:

1) Al-Quran Al-Quran Surah Al-Isra'/17:34

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban (Al-Quran, surah Al-Isra'/17:34)

2) Hadist Riwayat Muslim.

آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Artinya: “Tanda-tanda munafik ada tiga; apabila berbicara dusta, apabila berjanji mengingkari, dan apabila dipercaya khianat. (HR. Muslim)”

¹¹Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 50.

¹² Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta, halaman 456.

b. Data Sekunder: data sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu dan atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasannya di dalamnya. Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yakni Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder: yaitu Bahan hukum yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, *ekslopedia* hukum.
- 3) Bahan hukum Tersier: Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, koran dan lain-lain.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang digunakan yakni dengan metode yuridis Normatif adalah suatu penelitian hukum baik bersifat murni maupun bersifat terapan, yang dilakukan oleh seorang peneltit hukum untuk meneliti suatu norma seperti dalam bidang bidang keadilan, kepastian hukum, ketertiban, kemanfaatan

dan efisiensi hukum. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah dengan studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.¹³

5. Analisis Data

Analisis Data pada penelitian ini adalah Kualitatif, Sugiyono menjelaskan analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan kajian hukum asas terang dan tunai dalam pembatalan akta jual beli tanah. Analisis data dilakukan secara naratif.¹⁴ Artinya teks yang dijabarkan sifatnya narasi dan bertujuan untuk menceritakan atau melaporkan hasil penelitian atau temuan penelitian. Sugiyono juga melanjutkan keterangannya bahwa analisis data kualitatif juga bersifat induktif, yang berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi sebuah hipotesis.¹⁵

¹³ Ida Hanifah. dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 21.

¹⁴ Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Method)*. Bandung: CV Alfabeta, halaman 243.

¹⁵ *Ibid.*, halaman 245.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli

Pengertian perjanjian jual beli dilihat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.” Wirjono Prodjodikoro mengatakan “jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua”.¹⁶

Wolmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindahkan tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.¹⁷

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/ benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, halaman 17.

¹⁷ R.M. Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito, halaman 14.

wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Dengan, demikian yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala suatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.

Perjanjian jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenang yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (*levering*)

secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu:

- 1) Penyerahan barang bergerak: Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya
- 2) Penyerahan barang tak bergerak: Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.
- 3) Penyerahan piutang atas nama: Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta *cessie*.

2. Asas-asas Perjanjian

Penjelasan di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Fungsi asas-asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan standar nilai atau tolok ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan kata lain, memberi kebebasan kepada para pihak untuk: Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapa pun; Menentukan

isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan; Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁸

Asas-asas hukum merupakan dasar atau pokok yang karena sifatnya fundamental dan yang dikenal di dalam hukum kontrak yang klasik adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak.

- a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, menurut hukum perjanjian Indonesia adalah: kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).¹⁹
- b. Asas konsensualisme (*concensualism*). Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah

¹⁸ Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian” *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7 No. 2, Tahun 2018, halaman 111-112.

¹⁹ *Ibid.*, halaman 115.

dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Untuk terjadinya sebuah persetujuan pada umumnya persesuaian kehendak yang memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu adalah sebuah kontrak yang sah menurut hukum.²⁹ Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak

- c. Asas *pacta sunt servanda*. Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.²⁰
- d. Asas itikad baik. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian dan Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut

²⁰ *Ibid.*, halaman 116.

e. Asas kepribadian (*personality*). Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 KUH Perdata: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.²¹

3. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari

²¹ *Ibid.*, halaman 117.

hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.²²

Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²³

Adapun mengenai syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

²² Siti Melisa Harahap, "Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Bergam Baru Di Kota Binjai)" *Jurnal Perspektif Hukum* P-ISSN 2715-8888 Tahun 2021, halaman 70.

²³ *Ibid.*, halaman 71.

a. Syarat materiil: Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya:
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Akibatnya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta

semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib

menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

B. Asas terang dan tunai

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem – sistem hukum yang ada. Dalam bidang agraria, setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (undang-undang ini disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria) telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang Pertanahan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) sebagai acuan dasar hukum agraria di Indonesia menganut hukum adat yang mana pelaksanaan terhadap transaksi jual beli tanahnya harus memenuhi sifat terang dan tunai.

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah.²⁴

Jual beli khususnya dengan objek tanah dalam Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan

²⁴ Atika Sandra Dewi, “Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli”, *Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan*, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2021, halaman 39-40.

perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum Penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada Pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah disetujui bersama.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.²⁵

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak

²⁵ *Ibid.*,

mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:²⁶

- a. Asas Tunai: adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli
- b. Asas Terang: Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

²⁶ Ernanto Arisandi. “Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah” Diakses melalui: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>. Pada 12 Februari 2023. Pukul 20.00 wib.

- a. jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.²⁷

C. Peralihan Hak Atas Tanah Kerena Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses bergantinya pemegang hak tanah yang dahulu ke pemegang hak tanah yang saat ini. Peralihan hak atas tanah memiliki 2 ragam peralihan hak atas tanah, adalah beralih dan dialihkan.²⁸ Beralih melihatkan bergantinya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh empunya. Seperti melewati waris. Bedanya dialihkan merujuk terhadap bergantinnnya hak atas tanah melewati perbuatan hukum yang dilaksanakan yang mempunyai, contohnya melewati jual beli.

²⁷ *Ibid.*,

²⁸ Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (suatu pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 104-105.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan, karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan. Menurut Boedi Harsono, meskipun Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian, meskipun sejak dilakukannya jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diberinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan Tanah. Pendapat ini mengandung kelemahan, karena “Akta PPAT itu mempunyai

fungsi sebagai alat untuk melakukan pendaftaran (Pasal 22 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961), jadi tidak menentukan saat kelahiran hak.²⁹

Selanjutnya dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli. Tanah.

Diharuskannya jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, juga menimbulkan persoalan yang lebih ruwet. Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT sementara,

²⁹ Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, halaman 86.

sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status “hak milik adat” (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu. Pemilik girik atau ketitir yang dikeluarkan sebelum tahun 1960 bisa mendapatkan sertifikat dengan cara konversi. Adapun girik atau ketitir yang dikeluarkan sesudah tahun 1960 harus melalui permohonan hak kepada sub Direktorat Agraria Wilayah Kota. Kemudian bagi masyarakat yang membeli tanah untuk sebagian dari keseluruhan luas tanah yang tercantum pada Girik/Ketitir Hak Milik Adat diharuskan untuk meminta balik nama di Kantor IPEDA setelah mendapatkan akta PPAT/PPAT sementara sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat.

1. Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

a. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.³⁰ Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik,

³⁰ Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” *Jurnal Lex Crimen* Vol. 1, No.1 Tahun 2017, halaman 15-16.

hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara. Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya.

Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang

tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.³¹

b. Syarat Formil

Perihal dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³²

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang

³¹ *Ibid.*, halaman 16

³² *Ibid.*,

menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.³³

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihak hak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli. Dalam melakukan jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi, disini harus dilihat perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaris.

2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pembuatan akta PPAT haru dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-

³³ *Ibid.*, halaman 17

undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT)pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.³⁴

³⁴ Sahat HMT Sinaga. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra, halaman 36.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:³⁵

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli)
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan)
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan.
- h. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan

³⁵ Urip Santoso. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, halaman 377.

- i. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

3. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Hubungan antara konsep perbuatan melawan hukum dengan permasalahan yang penulis angkat adalah walaupun dalam membuat akta perjanjian jual beli dihadapan kantor PPAT berlangsung mulus tapi perbuatan yang dilakukan oleh penjual terhadap pemilik tanah dalam peralihan hak atas tanah hasil perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti dan pengaturan hukum yang berbeda. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam penelitian ini perbuatan melawan hukum yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli dalam peralihan hak atas tanah dari pembeli tanah kepada penjual tanah.

Penjelasan dalam ilmu hukum dikenal 3 kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:³⁶

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan yaitu unsur kesengajaan dianggap ada manakala dengan perbuatan yang dilakukannya dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan mental atau property dari korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) dari korban tersebut. Unsur kesengajaan dianggap ada dalam suatu tindakan apabila memenuhi unsur sebagai berikut:
 - 1) Adanya kesadaran untuk melakukan.
 - 2) Adanya konsekuensi dari perbuatan jadi bukan hanya perbuatan saja.
 - 3) Kesadaran untuk melakukan bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian berbeda dengan perbuatan hukum dengan unsur kesengajaan, dengan kesengajaan ada niat dalam hati dari pihak pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban atau paling tidak dapat mengetahui secara pasti bahwa akibat dari perbuatannya tersebut akan terjadi. Pada kelalaian niat atau sikap mental tersebut tidak menjadi penting, yang penting dalam kelalaian adalah sikap lahiriah dari perbuatan yang dilakukan

³⁶ Munir Fuady. 2010. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 47.

tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada dalam pikirannya. Dalam ilmu hukum diajarkan bahwa agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian memenuhi unsur pokok sebagai berikut:³⁷

- 1) Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan.
- 2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- 3) Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut.
- 4) Adanya kerugian bagi orang lain.
- 5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Perbuatan yang telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum, jadi akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada korban maka orang tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban hukum atas perbuatannya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah hasil perbuatan melawan hukum yang dilakukan penjual kepada pemilik tanah yang sah. Penjual tanah sengketa harus bertanggung jawab atas perbuatannya tersebut yang dilakukan terhadap pemilik tanah yang sah dan pembeli tanah sengketa yang beritikad baik. Penjual harus mempertanggungjawabkannya secara mutlak yang artinya suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada

³⁷ *Ibid*, halaman 72.

pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak.

BAB III **PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pengaturan Hukum Mengenai Asas Terang Dan Tunai Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Di Indonesia

Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya.³⁸

Berkaitan dengan pengaturan tanah, yang berlaku bagi rakyat Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang pokok agraria (UUPA) adalah hukum tanah barat dan hukum tanah adat, hukum tanah barat yang diterapkan di Indonesia menimbulkan implikasi ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat terutama golongan bumi putera. Dari sinilah munculnya dualisme hukum di Indonesia di samping berlakunya hukum agraria menurut hukum barat (berdasarkan KUH-Perdata dan *Agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55) juga berlaku hukum adat sebagai hasil dari perlawanan yang dilakukan oleh orang-orang pribumi maupun orang-orang asing yang bersimpati terhadap rakyat Indonesia pada masa itu.³⁹

Hukum tanah barat memiliki konsep *individualisme* dan *liberalisme* dan menjadi hukum tertulis yang berlaku bagi masyarakat golongan Eropa dan Timur Asing. Sedangkan Hukum tanah adat memiliki konsep *komunalistik religius* dan merupakan hukum tidak tertulis yang berlaku bagi masyarakat asli Indonesia.⁴⁰

³⁸ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah" *Jurnal Sosial dan ekonomi*, Vol 2, No 1 Tahun 2021, halaman 32.

³⁹ Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*, halaman 18-19.

⁴⁰ Sumitro Salim, "Penerapan Sifat Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2020)" *Article Indonesian Notary*, Vol. 3, Tahun 2021, halaman 663.

Oleh karena adanya *dualisme* hukum tanah yang berlaku bagi rakyat Indonesia maka disusunlah UUPA sebagai unifikasi dari hukum-hukum tanah yang berlaku di Indonesia. UUPA dibentuk untuk terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.⁴¹

Indonesia untuk membentuk hukum agraria nasional (sebagai pengganti hukum agraria kolonial) yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) telah berlangsung 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dengan beberapa kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia.⁴² Setelah berlakunya UUPA terjadi perubahan mendasar pada hukum tanah di Indonesia, perubahan yang dimaksudkan tersebut adalah berkaitan dengan struktur perangkat hukum, konsepsi, maupun isinya.⁴³

Pemberlakuan UUPA menjadi titik tolak penetapan tujuan yang ingin dicapai sebagaimana diamanahkan oleh konstitusi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana penjelasan umum angka 1 UUPA menegaskan tujuan UUPA. untuk Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.⁴⁴

⁴¹ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah" *Jurnal De Lega Lata*, Vol 2, No 1, Tahun 2017, halaman 139.

⁴² Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16.

⁴³ Sahnun. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, halaman 1-2.

⁴⁴ Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press, halaman 24.

Pemberlakuan UUPA mencabut dualisme hukum yaitu *Agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55), *Koninklijk Besluit* (Stb. 1872-117) dan buku ke II KUH-Perdata sepanjang menyangkut tanah dan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional sebagai bentuk kesatuan hukum dan penyederhanaan hukum agraria sehingga kemudian hukum agraria nasional dapat lebih mudah dipahami oleh masyarakat.⁴⁵

Hukum adat yang merupakan sumber utama pembentukan UUPA mempunyai hambatan-hambatan yang berkaitan dengan sifat pluralisme hukum adat di Indonesia, di mana masing-masing masyarakat hukum adat mempunyai hukum adat-nya sendiri-sendiri, sehingga menimbulkan perbedaan hukum di setiap daerah. Untuk itu perlu dicari persamaan-persamaan dengan cara merumuskan asas-asas, konsepsi-konsepsi, dan lembaga-lembaga hukum. Hal inilah yang diambil dari hukum adat dan kemudian dijadikan sumber utama dalam pembentukan UUPA.⁴⁶

Salah satu bagian dari hukum adat yang digunakan sebagai sumber utama UUPA adalah mengenai lembaga hukumnya, yaitu jual beli hak atas tanah. Dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang memiliki arti bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Kepala Adat/Desa, di mana Kepala Adat/Desa tidak hanya berfungsi sebagai saksi, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin bahwa jual beli hak atas

⁴⁵ *Ibid.*,

⁴⁶ Sumitro Salim. *Op.Cit.*, halaman 664.

tanah dilakukan tanpa melanggar hukum. Tunai memiliki arti Pembayaran harga dan penyerahan haknya di lakukan pada saat yang bersamaan.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1457 menjelaskan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Sejalan dengan asas atau prinsip kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdata. Para pihak yang mengadakan perjanjian diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian atau tidak, bentuk perjanjian, dan juga isi perjanjian, namun tidak berarti dengan bebas untuk mengadakan perjanjian jual beli yang dapat berakibat mengganggu ketertiban umum dan moral, maupun melanggar aturan yang berlaku, yang diartikan kebebasan disini adalah para pihak harus selalu berpedoman pada syarat sah perjanjian yang diatur pada pasal 1320 KUHPerdata. Terdapat 4 syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320, yaitu kesepakatan, cakap hukum, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Apabila mengadakan perjanjian, maka harus memenuhi keempat syarat tersebut agar perjanjian yang dilakukan dapat dikatakan sah secara hukum.

Penjelasan didalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan,

termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁴⁷

Praktik pada saat ini, jual beli hak atas tanah telah mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikatnya. Meskipun pengertian jual beli hak atas tanah adalah sama yaitu perbuatan hukum penyerahan/pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Modernisasi dan penyesuaian terdapat pada jual beli hak atas tanah yang pembayaran harganya secara tunai serta sifat dan cirinya adalah sebagai perbuatan yang riil dan terang. Pengertian dari masing-masing sifat pada hakikatnya tetap sama seperti yang ada pada Hukum Adat.

Bentuk modernisasi dan penyesuaian dari sifat terang adalah dengan adanya kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum jual beli di hadapan PPAT atau PPAT Sementara (untuk desa-desa dalam wilayah terpencil). Untuk membuktikan bahwa telah dilakukan jual beli hak atas tanah tersebut, maka dilakukan pembuatan akta PPAT (dalam hal ini akta jual beli), adapun yang dimaksud dengan akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah (PP) No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah 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.

⁴⁷ Ardiansyah Zulhadji, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 5, No. 4, Tahun 2016, halaman 32.

Berkaitan dengan pelaksanaan pembuatan akta jual beli di dalam isi Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.”

Menteri yang dimaksud berdasarkan peraturan ini adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan yang sekarang ini dikenal dengan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sementara ketentuan lebih lanjut yang mengatur mengenai akta PPAT dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁸

Setelah semua persyaratan dalam tahap persiapan terpenuhi, tahap selanjutnya adalah tahap pembuatan dan penandatanganan akta PPAT. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk

⁴⁸ Suyadi Bill Graham Ambuliling, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Lex Privatum* Vol. 5, No. 3, Tahun 2017, halaman 97.

dapat bertindak sebagai saksi dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Hal ini dimuat dalam isi Pasal 101 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumendokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk membacakan akta jual beli serta menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran selanjutnya. Setelah itu, barulah dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT yang bersangkutan. Akta jual beli dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli dimana satu lembar asli disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan satu lembar asli lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor

Pertanahan untuk keperluan Pendaftaran sementara bagi para pihak hanya diberikan salinannya.⁴⁹

Pembuatan akta jual beli tersebut, para pihak menuangkan kehendaknya secara tegas ke dalam akta yang bersangkutan sehingga kehendak tersebut menjadi nyata/berwujud (riil). Kehendak yang dimaksud antara lain kehendak penjual untuk mengalihkan/menyerahkan hak atas tanah yang dimilikinya kepada pembeli dan kehendak pembeli untuk membeli hak atas tanah milik penjual dan menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kepada penjual atau pun mengenai harganya, metode pembayarannya, serta hak dan kewajiban para pihak. Dengan dilakukannya perbuatan hukum jual beli di hadapan PPAT atau PPAT Sementara serta dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT maupun PPAT Sementara, maka jual beli hak atas tanah telah memenuhi sifat terang dan riil.⁵⁰

Mengenai yang menjadi alasan/tujuan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT adalah agar perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dengan dilakukannya pendaftaran perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dengan lembaga hukum pendaftaran tanah, maka pembeli memperoleh kepastian hukum serta perlindungan hukum. Kewajiban pembuatan akta jual beli sebagai dasar untuk dilakukannya pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) jo. Pasal 45 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997:

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ Sumitro Salim, *Op.Cit.*, halaman 665.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku

Pasal 45 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997:

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)

Selanjutnya, sifat yang mengalami modernisasi dan penyesuaian adalah sifat tunai. Saat ini sifat tunai mewajibkan adanya pembayaran secara lunas karena setelah adanya pembayaran secara lunas, maka penyerahan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta jual beli baru dapat dilakukan. Jika pembeli tidak dapat membayarnya secara lunas sekaligus, maka penjual dan pembeli dapat mengadakan atau membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut “PPJB”) terlebih dahulu.

Subekti mendefinisikan PPJB sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli.⁵¹ Dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti bahwa PPJB dibuat karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar jual beli tersebut dapat dilaksanakan, misalnya karena sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses pembuatan atau belum adanya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah yang belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁵²

⁵¹ R. Subekti. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 28.

⁵² *Ibid.*, halaman 29.

Jual beli hak atas tanah, lazimnya PPJB ditempuh berdasarkan pertimbangan bahwa:⁵³

- a. Persyaratan tentang obyek jual beli hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus berupa hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang tanah tersebut dan hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain;
- b. Adapun bagi pihak pembeli dipersyaratkan untuk segera melakukan pelunasan terhadap harga jual beli hak atas tanah tersebut. Apabila hal itu tidak dipenuhi maka penandatanganan akta jual beli hak atas tanah masih belum dapat dilakukan sebagai akibat belum terpenuhinya semua sifat tentang pembuatan akta jual beli.

Berkaitan dengan demikian dapat dikemukakan di sini bahwa PPJB berkedudukan sebagai perjanjian bantuan atau pun pendahuluan yang berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilaksanakan yaitu jual beli, oleh karena jual beli belum memenuhi sifat tunai. Pada hakikatnya, PPJB memperbolehkan pembeli untuk melakukan pembayaran secara angsuran kepada penjual seperti yang telah disepakati bersama dan juga penjual mengikatkan diri agar objek jual beli tidak dialihkan ke pihak lain selain kepada pembeli maupun dijadikan jaminan oleh penjual.⁵⁴

⁵³ *Ibid.*, halaman 32.

⁵⁴ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Tahun 2017, halaman 632.

Apabila penjual dan pembeli tidak menginginkan diadakannya PPJB, maka pembeli dapat menggunakan fasilitas Kredit Perkreditan Rumah (untuk selanjutnya disebut “KPR”). Dalam fasilitas KPR, pembeli akan mencari bank yang bersedia untuk membayarkan sisa harga jual beli hak atas tanah yang telah disepakati, dalam hal ini pembeli akan membayar secara berangsur terhadap bank yang ‘menalangi’ harga jual beli, setelah pihak bank membayarkan sisa harga, maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan serta dapat dibuatkan akta jual beli sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli.

Keuntungan dilakukannya jual beli hak atas tanah secara penuh (lunas) adalah penjual menerima pembayaran harga yang telah diperjanjikan secara penuh (lunas), sehingga jual beli tanah lebih efektif dan efisien serta penjual merasa aman dan nyaman. dibandingkan dengan pembayaran yang baru dilakukan sebagian, oleh karena pembayaran yang baru dilakukan sebagian dapat menimbulkan permasalahan seperti tidak dibayarkannya lagi/pembayaran terhambat oleh pembeli kepada penjual, sehingga penjual harus melakukan gugatan dengan dasar hukum hutang piutang kepada pembeli.⁵⁵

Adanya kewajiban mengenai pembayaran secara lunas agar dapat dialihkannya hak atas tanah tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “Perkaban 8/12”) Lampiran 1 huruf

⁵⁵ *Ibid.*,

b bagian premisse, sebelumnya perlu diketahui bahwa Perkaban 8/12 merupakan blanko/format yang poin-poinnya wajib diikuti, tidak boleh dikurangi, tetapi boleh ditambahkan sesuai dengan fakta yang ada.⁵⁶

Penjelasan dalam huruf b bagian premisse tersebut dinyatakan bahwa “pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi)”. Secara tersirat huruf b bagian premisse ini, mensyaratkan bahwa jual beli hak atas tanah pembayarannya harus dilaksanakan secara penuh (lunas) agar dapat dialihkannya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

UUPA yang merupakan dasar dari Hukum Tanah Nasional tidak mengatur secara eksplisit/tegas mengenai adanya kewajiban terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah. Terkait sifat terang, tidak ada peraturan tertulis sama sekali yang menyatakan jual beli hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT atau PPAT Sementara, oleh karena tidak ada peraturan tertulis yang mengatur, maka berlaku peraturan yang tidak tertulis, yaitu Hukum Adat. Sedangkan, mengenai sifat riil dalam jual beli hak atas tanah dasar hukumnya dapat kita temukan pada Pasal 37 ayat (1), 38 ayat (1), dan Pasal 3 huruf a PP 24/97. Selain itu, terhadap sifat tunai dalam lembaga hukum jual beli hak atas tanah, dasar hukumnya dapat kita temukan pada lampiran 1 huruf b bagian premisse Perkaban 8/12.

Meskipun jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembayaran harganya secara tunai (lunas) serta sifat dan cirinya adalah sebagai perbuatan yang riil dan

⁵⁶ Sumitro. *Op.Cit.*, halaman 667.

terang, jual beli hak atas tanah belum sah apabila belum memenuhi syarat materiil dan formil.⁵⁷

B. Perlindungan Hukum Para Pihak Terhadap Asas Terang Dan Tunai Dalam Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri.

Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur). Sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli.

Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (tanah) yang menjadi objek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga

⁵⁷ *Ibid.*,

berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual.⁵⁸

Perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.⁵⁹

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (“PJB”) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres.

⁵⁸ Felly Yanti Sheilli Lumempouw, “Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” *Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 4 Tahun 2017, halaman 113.

⁵⁹ Bambang Eko Muljono, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah”, *Jurnal Independent* Vol 4 No. 2, Tahun 2016, halaman 42.

Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.⁶⁰

Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya. Menurut Patahna PJB tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris.

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.

⁶⁰ Rifky Anggatiastara, dkk. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2, Tahun 2020, halaman 894.

Pada prinsipnya suatu perjanjian PJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.⁶¹

Asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun pada praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

⁶¹ *Ibid.*, halaman 894-895.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.⁶²

Dengan dilaksanakannya pemindahan hak melalui PPAT dan pencatatan hak atas tanah di kantor Pertanahan dapat memberi kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat serta untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak pembuat perjanjian itu sendiri untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang atau perbuatan melawan hukum baik dari salah satu pihak atau pihak-pihak lain yang mengharapkan sesuatu atas keadaan tertentu sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan tidak menimbulkan keresahan. Apabila terjadi perbuatan melawan hukum, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan yang dapat dilakukan oleh para pihak. perlindungan tersebut antara lain:

1. Perlindungan terhadap penjual: Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPdata kewajiban

⁶² *Ibid.*, halaman 895.

utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

2. Perlindungan terhadap pembeli: Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.⁶³

Selain itu ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak tidak melakuakan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

- a. Perlindungan terhadap penjual: Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa penjual yang didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila

⁶³ Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan". *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII, No.1, Tahun 2020, halaman 147.

pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

- b. Perlindungan terhadap pembeli: Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembelian biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.⁶⁴

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

1) Syarat Materiil:

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan: Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah

⁶⁴ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal keadilan Progresif*, Vol. 5, Tahun 2014, halaman 91

yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

- b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan: Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu Hak Milik, (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35) dan Hak Pakai (Pasal 41).⁶⁵

2) Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah

⁶⁵ *Ibid.*,

menjadi obyek nya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil serta syarat formil, dimana syarat materiil menentukan akan sah nya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materiil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formil.⁶⁶

Keabsahan jual beli tanah apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Perihal dalam Jual beli tanah, asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas membuat dan menentukan isi dari perjanjian yang dibuat tidak dapat diterapkan karena saat ini sudah ada undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jual beli atau pengalihan hak atas tanahnya, yaitu Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁷

C. Analisa Dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/Pn Mdn
1. Duduk Perkara Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/Pn Mdn

Penggugat ada memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Lingkungan XVI Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, berikut segala

⁶⁶ *Ibid.*, halaman 92.

⁶⁷ Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistyawati, *Op.Cit.*, halaman 147

apa yang berdiri, tertanam, ditempatkan dan dibangun di atasnya, dengan luas dan batas-batas sebagai berikut:

- a. Seluas+ 3.207,75 m² (tiga ribu dua ratus tujuh koma tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara: dengan tanah Nokran.....32.50 m.
 - Sebelah Selatan: dengan Jl. Lingk. 16 Psr. 6.....32.50 m.
 - Sebelah Timur: dengan tanah Hasanuddin.....98.70 m.
 - Sebelah Barat: dengan Supandrik/Sutrisno.....98.70 m.
- b. Seluas+ 792,49 m² (tujuh ratus Sembilan puluh dua koma empat puluh Sembilan meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara: dengan Supandrik/Sutrisno.....20,00 m.
 - Sebelah Selatan : dengan Jl. Lingk. 16 Psr. 6.....18,80 m
 - Sebelah timur : dengan Alm. Jakfar Zakaria.....18,80 m
 - Sebelah barat : dengan Gang.....41,70 m

Sekitar bulan april Tergugat datang menemui Penggugat dengan maksud untuk membeli tanah objek perkara dengan harga Rp. 650.000.000,-(enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan pembayarannya dilakukan secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali yakni sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) pada tanggal 12 April 2013 dan Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) setelah Penggugat berhasil meminjam uang dari Bank, akan tetapi walaupun pembayarannya secara bertahap Tergugat meminta kepada Penggugat agar pembuatan surat-surat peralihan haknya dibuat seakan-akan Tergugat telah membayar lunas tanah objek perkara tersebut.

Penggugat setuju dan bersedia menerima tawaran dari Tergugat, dan selanjutnya pada tanggal 02 Mei 2013 Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi peralihan hak atas tanah objek perkara yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (Notaris Jane Erawati) sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Penglepasan Dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi No. 4 tanggal 02 Mei 2013, dengan harga sebesar Rp. 650.000.000,-(enam ratus lima puluh juta rupiah), yang

disertai dengan penyerahan surat-surat asli oleh Penggugat kepada Tergugat yakni Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor: 593/83/437/III/SPMHAT/MM/1998 tertanggal 17 Maret 1998 dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor: 593/83/438/III/SPMHAT/MM/1998 tertanggal 17 Maret 1998, yang keduanya dibuat dihadapan Drs. Susilo wadi selaku Camat Kecamatan Medan Marelan, terdaftar atas nama Suwedi (Penggugat).

Menjamin terlaksananya pembayaran sisa harga tanah serta pengembalian surat-surat asli atas tanah objek perkara kepada Penggugat, maka Tergugat dan tergugat sepakat untuk pembayaran sisanya dibayarkan oleh tergugat pada tanggal 02 Juli 2013. Akan tetapi pada waktu yang telah ditentukan yakni tanggal 02 Juli 2013 ternyata Tergugat tidak ada melakukan pembayaran sisa dari harga tanah objek perkara kepada Penggugat

2. Pertimbangan Hakim

Putusan Pengadilan Negeri Medan Kelas IA mengabulkan gugatan dari Penggugat dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
- b. Menyatakan tanah objek perkara masing – masing Seluas 3.207,75 M2 (Tiga ribu dua ratus tujuh koma tujuh lima meter persegi) sesuai Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor : 593 / 83/437/III/SPMHAT/MM/1998 tertanggal 17 Maret 1998 dan seluas 792,49 M2(Tujuh ratus sembilan puluh dua koma empat puluh sembilan meter persegi) sesuai Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor : 593/83/438/III/SPMHAT/MM/1998 tertanggal 17 Maret 1998, keduanya terletak di Lingkungan XVI Kelurahan Terjun, Kecamatan Medan Marelan, Kora Medan, yang dibuat dihadapan Drs.Susilo Wadi

selaku Camat Kecamatan Medan Marelan, terdaftar atas nama SUWEDI (Penggugat) adalah Hak Milik Penggugat ;

- c. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan Hukum (*Onrecht matigedaad*)
- d. Menyatakan Akta Pengelepasan dan Penyerahan Hak dengan ganti rugi No.4 tanggal 02 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Jane Erawati,SH,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang tidak sah dan atau tidak berkekuatan hukum tetap
- e. Menghukum Tergugat atau siapa saja untuk segera mengembalikan dan menyerahkan surat – surat asli tanah objek perkara berupa Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor: 593/83/437/III/SPMHAT/MM/1998 tertanggal 17 Maret 1998 dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor: 593/83/438/III/SPMHAT/MM/1998, tertanggal 17 Maret 1998, yang keduanya dibuat dihadapan Drs.Susilo Wedi selaku Camat Kecamatan Medan Marelan, terdaftar atas nama SUWEDI (Penggugat), kepada Penggugat dalam keadaan baik
- f. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.6.016.000,00 (Enam juta enam belas ribu rupiah)

Hal tersebut didasarkan pada bukti-bukti serta saksi yang diajukan oleh penggugat dengan tindakan tergugat yang secara nyata tidak melunasi sisa pembayarannya kepada Penggugat Suwedi, sehingga tanah objek sengketa sampai sekarang tetap dikuasai oleh Penggugat Suwedi akan tetapi Surat – surat asli yang menyangkut Akta Pengelepasan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi No.4 tanggal 4 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat JANE ERAWATI,SH,M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang sampai sekarang masih dikuasai oleh Tergugat, sehingga Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat tersebut, dengan demikian perbuatan Tergugat dapat dikualifisir merupakan Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan hukum.

Berbicara mengenai perbuatan melawan hukum merupakan hal yang penting dalam bidang hukum perdata. Perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai

suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁶⁸

Penjelasan tentang perbuatan melawan hukum tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab karena perbuatan melawan hukum, adalah merupakan tanggung jawab karena adanya kesalahan dari subyek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dari kesalahan yang merugikan pihak lain tersebut, maka timbul pertanggungjawaban dari subyek hukum yang bersangkutan atas kesalahannya, sehingga ia harus mengganti kerugian yang ditimbulkan perbuatannya.⁶⁹

Lebih lanjut, di dalam hukum perdata pertanggungjawaban kesalahan dapat meliputi:

- 1) Setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 KUH Perdata)
- 2) Seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja, tetapi juga harus bertanggung jawab karena kelalaiannya/sikap kurang hati-hati (Pasal 1366 KUH Perdata)

⁶⁸ Rini Dameria dkk “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)” *Jurnal Diponegoro Law*, Vol 6, No 1, Tahun 2017, halaman 1.

⁶⁹ *Ibid.*, halaman 7

Penjelasan dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum adalah suatu tanggung jawab atau kewajiban untuk membayar ganti rugi bilamana ada kesalahan atau seseorang telah bersalah baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian/kealpaan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu perjanjian. Bentuk dan cara melakukan prestasi sebagaimana tertuang dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas:

- 1) Benda/barang
- 2) Jasa/tenaga dan keahlian
- 3) Tidak berbuat sesuatu

Pemenuhan prestasi berupa benda dapat dilakukan dengan cara penyerahan secara langsung kepada pihak lainnya. Penyerahan dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja. Sedangkan pemenuhan prestasi dalam bentuk tenaga dan keahlian harus dilakukan oleh pihak-pihak yang menjual tenaga atau keahliannya. Adapun prestasi tidak berbuat sesuatu menurut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena tidak diperbolehkan melakukan sesuatu sebagaimana diperjanjikan.

Berdasarkan bentuk prestasinya, perikatan dibedakan menjadi (Pasal 1234 KUH Perdata):

- a) Perikatan untuk memberikan sesuatu. Menurut ketentuan Pasal 1235 KUH Perdata, perikatan untuk memberikan sesuatu mewajibkan si berutang untuk menyerahkan suatu kebendaan dan merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik sampai pada waktu penyerahan. Dalam hal ini menyerahkan suatu

kebendaan adalah kewajiban pokok, sedangkan merawat adalah kewajiban preparatoir, yaitu hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur menjelang penyerahan dari benda tersebut. Sedangkan sebagai bapak rumah yang baik maksudnya adalah agar benda tersebut dijaga atau dirawat secara pantas dan patut sesuai dengan kewajaran yang berlaku dalam masyarakat, sehingga tidak merugikan si yang akan menerima.

- b) Perikatan untuk berbuat sesuatu. Berbuat sesuatu berarti melakukan perbuatan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam perikatan (perjanjian)
- c) Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Yang dimaksud dengan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan perbuatan seperti apa yang telah diperjanjikan.

Akibat dari suatu adanya Perbuatan Melawan Hukum ialah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut wajib diganti oleh orang atau pelaku yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hukum perdata berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, telah diatur mengenai kerugian dan ganti rugi dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut:

- (1) Ganti Rugi Umum: Ganti rugi umum dalam hal ini ialah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.
- (2) Ganti Rugi Khusus: Pada KUHPperdata ganti rugi khusus ialah ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Berdasarkan pasal tersebut, terdapat gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Pasal 1365 KUHPerdara memberikan beberapa jenis penuntutan, yaitu:

- (a) Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang
- (b) Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian pada keadaan semula
- (c) Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum
- (d) Larangan untuk melakukan suatu perbuatan
- (e) Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
- (f) Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan yaitu ganti rugi umum dan ganti rugi khusus.

Penjelasan dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya. Termasuk karena perbuatan melawan hukum. Ketentuan tentang ganti rugi yang umum ini oleh KUH Perdata

diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari pasal 1243 sampai dengan pasal 1252. Dalam hal ini ganti rugi tersebut, KUHPerdara secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah, biaya, rugi dan bunga.

Penjelasan dengan biaya adalah setiap *cost* atau uang, atau apa pun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan lainnya, termasuk perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum. Misalnya biaya perjalanan, konsumsi, biaya akta notaris dan lain-lain.⁷⁰

Hukum perdata mengenai hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan dilindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yakni diharuskannya tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban.

Pada pasal 1365 KUHPerdara menyatakan, “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Di sisi lain pasal 1366 KUHPerdara memiliki Ketentuan yang menyatakan, “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

⁷⁰ Nanda amalia. 2013. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe: Unimal Press, halaman 11.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut mengatur pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positip=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*).

Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan seperti, orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi dua golongan, yaitu: Tanggung Jawab Langsung: Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dari Pasal 1365 KUHPerdara ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi. Dan Tanggung Jawab tidak Langsung: Menurut Pasal 1367 KUHPerdara, seorang subjek hukum

tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

Bentuk Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Hoge Raad dalam Keputusan tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian pada keadaan semula adalah merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat. Maksud ketentuan pasal 1365 KUHPerdata adalah untuk seberapa mungkin mengembalikan penderita pada keadaan semula, setidaknya pada keadaan yang mungkin dicapainya, sekiranya tidak dilakukan perbuatan melawan hukum. Maka yang diusahakan adalah pengembalian yang nyata yang kiranya lebih sesuai daripada pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang karena pembayaran sejumlah uang hanyalah merupakan nilai yang ekuivalen saja.

Seorang penderita perbuatan melawan hukum berwenang meminta penggantian natura. Selain daripada haknya untuk meminta ganti kerugian atau untuk menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), maka penderita berwenang untuk mengajukan nilai-nilai tuntutan yakni agar pengadilan menyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan pada pelaku merupakan perbuatan melawan hukum.

Lebih lanjut dalam hal ini penderita dapat juga mengajukan tuntutan terhadap Pengadilan agar Pengadilan Negeri memberikan keputusan dieclaratoir tanpa menuntut pembayaran ganti kerugian. Demikian juga penderita dapat menuntut agar Pengadilan Negeri menjatuhkan keputusannya dengan melarang pelaku untuk melakukan perbuatan melawan hukum lagi dikemudian hari. Bilamana si pelaku tetap tidak mentaati keputusan untuk mengembalikan pada keadaan semula, maka si pelaku tersebut dapat dikenakan uang paksa.

Tuntutan-tuntutan tersebut dapat diajukan secara kumulatif beberapa tuntutan secara sekaligus dengan ketentuan bahwa sesuatu pembayaran ganti kerugian tidak dapat berupa dua jenis ganti kerugian sekaligus yakni tidak dapat dituntut pengembalian keadaan pada keadaan semula dengan ganti kerugian berupa sejumlah uang.⁷¹

Kembali kepada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn jika ditelaah maka terpenuhi unsur-unsur dari pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan apabila satu pihak dengan melakukan perbuatan yang tidak memenuhi prestasinya akibat dari hal tersebut ialah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut wajib diganti oleh orang atau pelaku yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya” seperti yang dilakukan oleh tergugat

⁷¹ Sri Redjeki Slamet, “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi”, *Jurnal Lex Jurnalica* Volume 10 Nomor 2, Tahun 2013, halaman 113.

dengan terbukti dengan sengaja tidak melaksanakan prestasinya dalam peralihan hak atas tanah yang mana melakukan peralihan hak atas tanah tidak memenuhi sifat tunai dan akibat dari perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian pada penggugat.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penguaraian hasil penelitian serta telah dibahas dan dipaparkan, kesimpulan yang didapatkan:

1. Pengaturan hukum mengenai asas terang dan tunai di Indonesia merupakan asas dalam hukum adat di Indonesia yang berkaitan dengan jual beli tanah. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.
2. Perlindungan hukum para pihak terhadap asas terang dan tunai dalam akta jual beli hak atas tanah dalam Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak- pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut.
3. Analisa dalam Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn yang mana perbuatan jual beli tanah yang tidak memenuhi asas terang dan tunai dan tidak memenuhi prestasi merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum dan akibat peralihan

tersebut maka dapat di mintakan ganti kerugian dengan mengembalikan seperti keadaan semula.

B. Saran

Setelah menyimpulkan keseluruhan dari penjelasan bab-bab sebelumnya, maka dengan ini memberikan saran, antara lain:

1. Pengaturan hukum berkaitan dengan asas terang dan tunai ini sendiri merupakan asas yang terdapat dalam hukum adat, yang mana asas terang dan tunai ini menjadi acuan dalam setiap pelaksanaan perbuatan hukum mengenai jual beli hak atas tanah. Untuk itu diharapkan agar pengaturan asas terang dan tunai ini dijabarkan lebih eksplisit di dalam peraturan perundang-undangan mengenai peralihan hak atas tanah.
2. Berkaitan dengan Perlindungan hukum para pihak terhadap asas terang dan tunai dalam akta jual beli hak atas tanah ada sebaiknya apabila pihak para pihak ingin melakukan transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi asas tunai maka disarankan terlebih dahulu dibuatkan Perjanjian pengikatan jual beli.
3. Putusan Nomor 170/Pdt.G/2021/PN Mdn memberikan gambaran akan akibat hukum yang diterima apabila seorang melakukan perbuatan hukum dengan tidak melaksanakan prestasinya akan hal jual beli tanah yang mana tidak terpenuhinya asas tunai yang mana perbuatan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini Hakim dalam pengambil keputusan sudah tepat namun disarankan untuk menggunakan norma/asas-asas hukum adat sebagai bahan pertimbangan dalam menjatuhkan putusannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ajat Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta: CV Budi Utama
- Ida Hanifah. dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing
- Munir Fuady. 2010. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Nanda amalia. 2013. *Hukum Perikata*. Lhokseumawe: Unimal Press
- Peter Mahmud Marzuki. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group
- , 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenda Media
- R.M. Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (suatu pengantar)*. Medan: UMSU Press
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima
- , 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press
- Sahat HMT Sinaga. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra
- Sahnan. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Method)*. Bandung: CV Alfabeta
- , 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta
- Urip Santoso. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur
- Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal

- Ardiansyah Zulhadji, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 5, No. 4, Tahun 2016
- Atika Sandra Dewi, “Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli”, *Jurnal Insitusi Politeknik Ganessa Medan*, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2021
- Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal keadilan Progresif*, Vol. 5, Tahun 2014
- Bambang Eko Muljono, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah”, *Jurnal Independent* Vol 4 No. 2, Tahun 2016
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Tahun 2017
- Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *Jurnal De Lega Lata*, Vol. 2, No. 2, Tahun 2017
- Felly Yanti Sheilli Lumempouw, “Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” *Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 4 Tahun 2017
- Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” *Jurnal Lex Crimen* Vol. 1, No.1 Tahun 2017
- Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian” *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7 No. 2, Tahun 2018
- Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap”, *Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora*, Tahun 2021
- , “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah” *Jurnal De Lega Lata*, Vol 2, No 1, Tahun 2017
- , “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah” *Jurnal Sosial dan ekonomi*, Vol 2, No 1 Tahun 2021
- Rifky Anggatiastara, dkk. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2, Tahun 2020
- Rini Dameria dkk “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)” *Jurnal Diponegoro Law*, Vol 6, No 1, Tahun 2017

- Siti Melisa Harahap, “Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Beragam Baru Di Kota Binjai)” *Jurnal Perspektif Hukum* P-ISSN 2715-8888 Tahun 2021
- Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan”. *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII, No.1, Tahun 2020
- Sri Redjeki Slamet, “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi”, *Jurnal Lex Jurnalica* Volume 10 Nomor 2, Tahun 2013
- Sumitro Salim, “Penerapan Sifat Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2020)” *Article indonesian Notary*, Vol. 3, Tahun 2021
- Suyadi Bill Graham Ambuliling, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Lex Privatum* Vol. 5, No. 3, Tahun 2017
- Winandra Desvia, Tanawijaya Hanafi, “Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/Pn.Lbt)” *Jurnal Untar*. Volume 3 Nomor 2 Tahun 2020

C. Internet

- Ernanto Arisandi. ”Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah“. Diakses melalui: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>. Pada 12 Februari 2023. Pukul 20.00 wib.

D. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah