

BAB II

KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MENJADI AGUNAN BANK

2.1. Keabsahan Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli sebagai salah satu jenis perjanjian yang paling dominan dipergunakan oleh para pihak untuk membingkai bisnis dalam latar kehidupan sosial. Perjanjian jual beli bersumber pada Buku III BW atau yang disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memiliki suatu sifat terbuka. Postur dari sebuah aturan perjanjian jual beli bersifat *regelend recht*, sangat cocok untuk melayani kegiatan bisnis masyarakat karena memiliki andalan gaya yang luwes dan tidak canggung. Pada nantinya perjanjian jual beli selalu mengedepankan dalam urusan bisnis dengan tujuan mengedepankan asset dari setiap subyek hukum.

Perkataan suatu jual beli dikalangan masyarakat yakni dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang sebagai kewajiban untuk mendapatkan barang tujuan apa yang diinginkan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian dimana satu pihak mengingatkan diri untuk menyerahkan benda, dan pihak lain mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati kedua belah pihak. Isi perjanjian tersebut terdapat sebuah perikatan yang memanggulkan kewajiban masing-masing pihak.

Suatu kewajiban tersebut akan diikrarkan sebagai janji kepada para pihak menjadi terikat karenanya. Dalam suatu perjanjian dapat saja berisi berbagai

macam jenis ikatan-ikatan yang akan diperjanjikan oleh para pihak dan itu semua harus dipenuhi atau dibayarkan untuk memenuhi sebuah prestasi. Ikatan yang dibuat para pihak tersebut ditunjukkan atas suatu dasar sepakat dan tidak boleh pada waktu tertentu dengan semena-mena diputus secara sepihak.

Setiap perjanjian yang bermula dengan kata sepakat, maka tidak boleh diputus secara sepihak. Jika terjadi pemutusan perjanjian secara sepihak maka dapat bertentangan dengan hakekat yang telah disepakati. Pemutusan perjanjian atau kontrak secara sepihak, maka sangat jelas menodai suatu akseptasi yang telah dibangun para pihak dalam membuat perjanjian ataupun kontrak. Kesepakatan yang dibangun oleh para pihak membuat sebuah perjanjian atau kontrak dalam transaksi jual beli, pada pokoknya berintikan dalam perjanjian tersebut pada suatu benda tertentu dengan sejumlah harga yang pasti. Hubungan hukum tersebut yang ditengarai ada benda dan ada harga dapat diartikan menjadi, perjanjian jual beli.

Perjanjian yang di landasi dengan kesepakatan wajib untuk saling memenuhi suatu prestasi para pihak. Jika di awal perjanjian dengan kata sepakat tersebut berjanji untuk memenuhi prestasi mengenai jual beli hingga lunas, maka pihak tersebut selanjutnya wajib memenuhi suatu prestasi sampai dengan perjanjian itu berakhir. Apabila pihak tersebut tidak menepati janjinya mengenai perjanjian, dan pihak tersebut malah mengalihkan perjanjian kepada pihak yang lain, yakni pihak ketiga guna dengan keuntungan pribadi, maka perjanjian tersebut dapat di batalkan. Sehingga pihak yang terdapat pada perjanjian tersebut tidak mempunyai itikad baik dan berhak menuntut suatu ganti kerugian.

Perjanjian jual beli di dasarkan pada suatu pemikiran bahwa terdapat suatu unsur benda yang bertalian dengan *levering* atau penyerahan. Selain unsur benda terdapat juga terdapat dalam unsur harga yang terkait dengan pembayaran. Kedua unsur tersebut harus saling dilengkapi antara hak dan kewajiban, agar hak dan kewajiban parak pihak tersebut bisa teralisasi sehingga tidak ada yang dirugikan.

Perjanjian jual beli dapat digolongkan menjadi Perjanjian Konsensuil, yang artinya bahwa adanya sepakat maka perjanjian tersebut lahir. Adanya konsensus atau sepakat inilah perjanjian jual beli lahir sesuai dengan Pasal 1233 BW.

Perjanjian jual beli mendominasi dengan adanya *levering* atau penyerahan dalam rangka untuk memperoleh hak milik atau sembarang benda yang diinginkan oleh setiap orang atau masyarakat. Perjanjian jual beli banyak digunakan oleh setiap orang atau masyarakat sebagai cara untuk memperoleh hak milik benda, cara seperti inilah yang sering digunakan oleh sebagian masyarakat pada umumnya, baik secara modern araupun secara tradisional. Sehingga posisi perjanjian jual beli memiliki posisi penting dalam pergaulan hidup sosial masyarakat. Selain perjanjian jual beli, terdapat pula perjanjian-perjanjian lainnya yakni : perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa, dan beberapa perjanjian lain yang sering ditemukan dalam kehidupan masyarakat.

Dalam hal terjadinya suatu perjanjian, dimana pihak saling terikat pada diri satu sama lain yang telah sepakat dalam isi perjanjian tersebut. Jual beli merupakan suatu perjanjian dimana para pihak yang satu telah terikat pada dirinya

untuk menyerahkan hak kebendaan, dan pihak yang lain membayar dengan harga sesuai telah disepakati.

Penerapan suatu asas itikad baik yang terdapat pada kontrak dan berhubungan dengan bisnis, maka dengan patut dan wajib diperhatikan terutama pada saat melakukan perjanjian pra kontrak atau tahap negoisasi. Adanya itikad baik bisa diakuin bahwa pada saat perjanjian ketika sudah memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian atau setelah tahap negoisasi telah dilakukan. Adanya kemungkinan timbul sebuah kerugian terhadap pemberlakuan asas itikad baik tersebut.

Kendati baru adanya kata sepakat, kemudian lahir suatu perjanjian, kemudian disusun dengan perikatan. Maka dalam bingkai perjanjian tersebut timbul adanya suatu kewajiban yang hakekatnya harus terpenuhi untuk memenuhi suatu prestasi. Apabila pihak tersebut ingkar janji, maka pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berhak mengajukan upaya keperdataan melalui gugatan perdata ke pengadilan negeri setempat sebagai salah satu konsekwensi yang tergolong sebagai perbuatan melawan hukum.

Salah satu dari lima kemungkinan yang dijelaskan dalam Pasal 1267 KUH Perdata merupakan dapat dimanfaatkan oleh pihak yang dicerai janjinya sebagai suatu upaya untuk memulihkan kerugian yang merundungnya.

2.2. Kedudukan Hukum Terkait Jual Beli Dengan Objek Tanah

Tanah dalam Bahasa Latin adalah *aggrer*, agrarian (Bahasa Inggris) dapat diartikan sebagai tanah untuk pertanian.³² Dalam terminologi Bahasa Indonesia agrarian berarti : urusan pertanian atau tanah pertanian dan urusan pemilikan tanah. Menurut Andi Hamzah, agraria menjelaskan mengenai tanah yang ada di dalamnya dan di atasnya. Beberapa pengertian tersebut dapat dijelaskan tanah sebagai agraria mempunyai arti atau makna yang sangat luas.

Jual beli terhadap hak atas tanah memiliki suatu tujuan yakni membeli hak atas tanah adalah pembeli dapat memiliki dan menggunakan tanah tersebut. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga meliputi Hak Milik ataupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Jual beli tanah pada waktu berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overchrijving Ordonnantie Stb. 1934 Nomor 27*. Jual beli tanah dalam hal ini terdapat suatu perbuatan hukum, antara lain :

1. Perjanjian jual beli objek tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
2. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

³² Urip Santoso, 2009, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Cet. V, Urip Kencana : Jakarta, hlm.1

Jual beli menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian yang seperti apa dilakukan oleh pihak sebelumnya dan pula ditegaskan menurut Pasal 1467 *Burgerlijk Wetboek*. Melainkan perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada salah satu pihak (pembeli), dengan salah satu syarat pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan di hadapan kepala desa / kepala adat setempat (bersifat terang).³³

Jual beli adalah suatu perjanjian yang timbul disebabkan karena adanya hubungan hukum mengenai tentang harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Adanya perjanjian sekurang-sekurangnya terdapat dua orang atau lebih. Masing-masing pihak menduduki posisi yang berbeda. Sebagai contoh satu pihak bertindak sebagai kreditur, dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur tersebut menjadi para pihak pada pihak yang terdapat dalam perjanjian. Kreditur mempunyai suatu prestasi dan debitur wajib untuk memenuhi pelaksanaan prestasi tersebut.³⁴

Jual beli telah di dahului kata sepakat antara penjual dengan pembeli. Akan tetapi di dalam pelaksanaan jual beli tersebut, pembeli mempunyai itikad baik dalam penyelesaian suatu prestasi dengan membayar lunas mengenai objek jual beli yang disepakati. Penjual yang mempunyai itikad tidak baik hanya mengambil keuntungan dengan menipu pembeli tersebut dan penjual masih ada hubungan hukum dengan pihak lain adanya jaminan terkait jual beli tersebut kepada bank. Sehingga jual beli yang telah disepakati maka dapat dikatakan tidak sah dan perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.

³³ Urip Santoso, *Pendaftaran n dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana : Surabaya, hlm : 363

³⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta cet IV : Bandung,, hlm.5

Dalam jual beli mempunyai kedudukan sebagai kreditur dapat dikatakan selaku pembeli, dan debitur adalah selaku penjual. Jual Beli merupakan perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum terdiri dari, yaitu ³⁵:

1. Individu sebagai *persoon* atau manusia tertentu;
2. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

3. *Rechts Persoon* atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri.

Peralihan hak menurut ketentuan hukum yang berlaku, artinya sebuah proses peralihan terdapat suatu tata cara yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, suatu peralihan yang terdiri dari hak atas tanah dapat melalui beberapa proses, antara lain melalui : jual beli, hibah, tukar

³⁵ M. Yahya, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 16.

menukar, pembagian hak bersama, pemasukan dalam Perusahaan, dan penyerahan hibah wasiat.

Dalam suatu perkembangannya secara mutakhir yang diperjualbelikan mengenai suatu objek tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga terdapat suatu jual beli hak milik dengan satuan rumah susun, hal ini terjadi terkait dengan adanya hak milik yang terletak di atas tanah milik pihak lain, baik berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, maupun hak milik negara atau lazim disebut dengan tanah negara. Perkembangan mengenai jual beli tersebut, saat ini juga telah meliputi bangunan yang ada di atasnya serta tanaman atau pepohonan yang ada atau tumbuh di atas tanah tersebut.

Dengan mengadopsi suatu pengertian jual beli menurut hukum adat, maka dalam hukum tanah nasional dapat dikatakan bahwa jual beli dengan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah kepada pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan kepada pihak pembeli menyerahkan kewajibannya yakni berupa uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual. Pengertian ini adalah sesuai unsur kontan yang terdapat dalam hukum adat. Apabila berlangsungnya mengenai jual beli tersebut ternyata pihak pembeli belum membayar lunas terhadap seluruh harga tanah, maka kekeluarganya dianggap sebagai hutang yang tunduk pada suatu hutang-piutang yang pada nantinya sangat memberatkan pihak pembeli mengenai hutang tersebut.

Terdapat suatu perbedaan pola pelaksanaan perjanjian jual beli menurut hukum adat dengan BW atau yang disebut dengan KUH Perdata. Menurut hukum

adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang berdimensi atau bersifat riil, kontan atau tunai (*cash and carry*). Maksud dari pengertian bersifat riil, kontan atau tunai (*cash and carry*) adalah penyerahan atas barang yang diperjualbelikan tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam Perjanjian Jual Beli.³⁶

Menurut hukum yang menganut BW atau KUH Perdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian obligatoir yang terdapat antara suatu hak dan kewajiban bagi para pihak. Sedangkan peralihan hak sendiri baru terjadi pada saat penyerahan (*levering*).³⁷ Mengacu pada penjelasan diatas, maka jual beli menurut BW atau KUH Perdata terdapat dua tahapan sekaligus dua perjanjian, yakni sebagai berikut:

1. Tahap Pertama, merupakan perjanjian *obligatoir* yang melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihak yakni (penjual dan pembeli). Oleh karena itu perjanjian jual Beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual dan obligatoir. Jual beli sebagai suatu perjanjian yang mempunyai sifat konsensualisme, yaitu suatu pengikatan jual beli dianggap telah ada atau terjadi bila ada kata sepakat meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar (*konsensual*), sedangkan obligatoir bermakna sebagai adanya kewajiban para pihak untuk melaksanakan sebuah prestasi.

³⁶ Andy Hartanto, Op.Cit, hlm. 143

³⁷ Mariam Darius Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 90

2. Tahap Kedua, merupakan perjanjian kebendaan (*zakelijk vereenkomst*), dalam hal ini sebagai penyerahan (*levering*) yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas bendanya.

Menurut R. Subekti, dalam bukunya, pengertian pengikatan jual beli adalah perjanjian dengan pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan terdapat permintaan dalam perjanjian yang harus dipenuhi terkait jual beli tersebut, misalnya sertifikat hak atas tanah belum terdaftar di kantor pertanahan dan atas nama penjual masih dalam proses balik nama, dan belum terjadinya pelunasan harga mengenai obyek Jual Beli atau sertifikatnya masih di roya.³⁸ Sedangkan Herlien Budiono menyatakan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁹

Sifat jual beli tanah adalah kontan atau tunai dan terang. Maksud dari kontan atau tunai adalah harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya tetapi bisa juga secara sebagian.⁴⁰ Kekurangan sisa harga yang belum terbayarkan oleh pembeli dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual (bekas pemilik tanah). Hal ini berarti jika dikemudian hari pembeli tidak membayar sisa harga atau melunasi pembayaran maka penjual (bekas pemilik tanah) tidak dapat membatalkan jual beli tersebut. Penyelesaian mengenai sisa pembayaran terkait jual beli tanah tersebut dilakukan dengan berdasar pada ketentuan hukum yang mengatur antara hutang piutang. Sedangkan yang dimaksud dengan terang adalah

³⁸ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 75

³⁹ Herien Budiono, artikel "Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak." *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret 2004, hlm 57

⁴⁰ Effendi Perangin. *Op.,Cit*, hlm 16

jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.

Banyak kejadian mengenai jual beli hanya bermodal dengan kwitansi saja, memang benar hal tersebut tidak dilarang menurut peraturan perundang-undangan. Akan tetapi akan menimbulkan sebuah kesulitan-kesulitan ketika pada nantinya akan mendaftarkan hak atas tanah ke kantor pertanahan. Pendaftaran tanah tersebut diperlukan untuk membuktikan dokumen terkait hak atas tanah, sehingga akan jelas proses peralihan tanah tersebut.

Suatu proses jual beli dengan hak atas tanah yang telah di daftarkan atau telah mempunyai sertifikat akan memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang. Namun demikian bagi tanah yang belum di daftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum tingkat kerawanan yang sangat tinggi, oleh karena itu objek jual beli hak atas tanah yang belum di daftarkan atau belum bersertifikat akan lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian. Tujuannya adalah dengan jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dilihat pada suatu syarat formil yang digunakan sebagai alas hak dalam jual beli tersebut.

Peralihan melalui hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk

pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan.

Di dalam suatu konsep peralihan mengenai hak atas tanah dengan jual beli pihak penjual dapat mengkuasakan kepada pihak lain. Berdasarkan pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk sebagai pemberi kuasa guna dengan tujuan menjual hak atas tanahnya. Terkait pada proses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan dengan cara memberikan kuasa untuk menjual.

Pada saat jual beli tanah tersebut sudah tidak harus dilakukan dihadapan kepala desa, namun harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan suatu ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Syarat Materiil

Syarat Materiil Jual Beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek Jual Beli. Syarat Materiil yaitu : orang yang berhak melakukan Jual Beli (pembeli dan penjual), objek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Syarat Formal dari Jual Beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi Jual Beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian Jual Beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil Jual Beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dalam PP No 24 Tahun 1997, Jual Beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan Akta Jual Beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan di diskualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat bahwa Jual Beli harus dibuktikan dengan Akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

“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”.

Pembuatan suatu Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan karena adanya syarat-syarat jual beli yang belum terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut dapat menjebatani ke arah perjanjian jual beli. Unsur Esensialia yang harus ada pada suatu jual beli antara lain :

1. Obyek / barang

2. Harga, jika tidak ada harga maka tidak bisa diklarifikasikan sebagai Jual Beli.

Dari penjelasan yang dikemukakan diatas, apabila jika seseorang melakukan perjanjian mengenai jual beli tanah dan dilakukannya dilakukan perjanjian pengikatan jual beli. Notaris harus memperhatikan beberapa syarat-syarat penting yang nantinya akan menjadi dasar suatu peralihan hak atau balik nama ke atas nama Pembeli pada waktu pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. PPAT harus lebih hati-hati dan teliti, jangan sampai tertipu terkait objek tanah yang di jualbelikan oleh para penghadap yakni tanah tersebut masih diagunkan di bank. Sehingga pihak yang merasa tidak mengetahui objek tersebut sangat dirugikan terkait ulah atau perilaku penjual yang ingin membuat akta PPJB.

Apabila dilakukan suatu PPJB, Notaris harus memperhatikan syarat-syarat penting yang nantinya dapat menjadi dasar untuk peralihan hak atau balik nama ke atas nama Pembeli pada waktu pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT. Dalam pembuatan PPJB harus diikuti pembuatan kuasa untuk menjual yang merupakan satu kesatuan sehingga tidak dapat terpisahkan, meskipun pembayaran pada saat Jual Beli belum lunas. Akan tetapi kuasa tersebut baru berlaku apabila setelah harga atau pembayarannya telah lunas dibayar oleh pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memiliki kedudukan strategis, berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Walaupun tidak ada suatu keharusan untuk membuat perjanjian secara tertulis. Dengan demikian sama halnya dengan perjanjian PPJB juga menganut dengan asas kebebasan berkontrak sesuai dengan

Pasal 1338 KUH Perdata. Setiap perjanjian harus dibuatkan secara tertulis pada sebuah akta notariil. Agar kepentingan dari para pihak memperoleh bentuk perlindungan hukum yang sangat kuat.

Dalam jual beli terhadap hak atas tanah, lazimnya disebut dengan PPJB dapat ditempuh berdasarkan beberapa pertimbangan, antara lain :

1. Pertama, persyaratan mengenai objek jual beli terhadap hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus berupa hak terhadap tanah yang sah dimiliki oleh Penjual dengan dibuktikan adanya sertipikat tanah tersebut atau berupa dokumen lain terkait tanah yang diperjualbelikan.
2. Pada pihak Pembeli juga dipersyaratkan untuk segera dilakukan sebuah pelunasan terhadap harga jual beli hak atas tanah tersebut. Bila hak tersebut tidak dipenuhi maka tidak dapat terjadi penandatanganan Akta Jual Beli dan masih belum dipenuhinya semua syarat mengenai pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Sebagaimana diketahui mengenai pembuatan PPJB dilakukan karena ada suatu syarat yang belum terpenuhi yang dilakukan para pihak untuk membikin suatu AJB. Syarat-syarat dan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT mempunyai fungsi lain yakni sebagai suatu alat pembuktian mengenai tentang benar telah terjadi proses jual beli. Jual beli masih dapat dibuktikan sebagai alat pembuktian lain, akan tetapi dalam

sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran jual beli itu hanya dapat boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai bukti. Para Pihak melakukan transaksi jual beli tanpa adanya sebuah akta PPAT maka tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun Jual Beli tersebut sah menurut hukum.⁴¹

Berkaitan dengan sebuah syarat dan prosedur jual beli dan pendaftaran sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut. Sebelum membuat suatu Akta Jual Beli dihadapan Notaris & PPAT, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain :

1. Sertipikat asli (kalau belum ada maka diserahkan dokumen-dokumen seperti yang terdapat dalam Pasal 76 PMA No. 3 Tahun 1997 dan disertai dengan surat berupa keterangan dari kepala desa / lurah dan camat mengenai kebenaran kepemilikan tanah oleh penjual) ;
2. Bukti identitas antara penjual dan pembeli ;
3. Surat persetujuan dari suami dan isteri penjual ;
4. Bukti pelunasan pembayaran PBB tahun terakhir ;
5. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB ;
6. Bukti pelunasan pembayaran PPh

Setiap warga negara, kelompok, masyarakat dan badan hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan yang dimaksud. Selain dikenal dengan beberapa jenis hak atas tanah yang

⁴¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm 52.

ditetapkan dalam bukti kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Pendaftaran tanah bertujuan adanyat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah di daftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa “sertifikat”.

Ketentuan undang-undang dimaksud dengan mengikat, sehingga setiap warga negara atau masyarakat sebagai pemilik hak tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang dikuasanya dan akan diberikan salinan buku tanah yang disebut dengan “sertifikat” yang merupakan sebagai surat tanda bukti. Sehingga sertifikat memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

2.3. Akta Notaris yang Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri

Terjadi adanya syarat sah pada perjanjian terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat syarat subyektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian. Syarat sah pada perjanjian dapat diwujudkan dalam akta Notaris. Jika perjanjian telah disepakati Penjual dengan Pembeli mengenai jual beli tanah, akan tetapi dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi dan pihak penjual masih dalam perikatan dengan pihak lain. Unsur pada Pasal 1320 KUH Perdata tidak dapat terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.

Akta Notaris wajib dibuat sesuai apa yang ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan yang terdapat pada Pasal 38 ayat (3) huruf

a UUJN Nomor 30 Tahun 2004, bahwa syarat subjektif dan syarat objektif terdapat pada Badan Akta maka timbul keracuan antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum. Apabila diajukan untuk membatalkan Akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan pada sebagian awal akta, meskipun mempunyai alasan syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan. Terdapat isi akta yang berisi dengan syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbebeda jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada.

Jual beli dengan akta yang dibuat oleh Notaris apabila tanahnya masi diagunkan di bank, maka selain tidak memenuhi suatu unsur objektif juga bertentangan dengan asas pada jual beli yakni terang dan tunai. Oleh karenanya akta jual beli tersebut dapat dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan melalui gugatan di pengadilan.

Berdasarkan isi pada tiap pasal tersebut, tidak ditegaskan pada akta yang dikualifikasikan sebagai akta mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan dan akta telah batal demi hukum dapat diminta kerugian yang ditunjukkan kepada Notaris berupa penggantian biaya berupa ganti rugi dan bunga, hal ini dapat ditafsirkan akta Notaris telah terdegradasi, sehingga mempunyai kekuatan

pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta Notaris yang batal demi hukum keduanya dapat dituntut penggantian berupa ganti rugi dan bunga.⁴²

Dalam akta Notaris, atas permintaan para pihak sendiri atau penghadap untuk akta-akta tertentu, seperti perjanjian kerjasama atau pengikatan jual beli dengan cara angsuran, selalu dicantumkan syarat batal demi hukum, artinya jika salah satu syarat tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka akta ini menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari akta batal demi hukum tersebut. Akta batal demi hukum seperti ini tidak melanggar syarat objektif, tanpa adanya kesepakatan bersama para pihak yang menentukan sendiri syarat batal demi hukumnya tersebut.

Jika akta Notaris yang bersangkutan, telah dirasakan oleh para pihak tidak mencapai suatu tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai dengan keadaan. Maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan. Dalam tataran hukum mengenai akta Notaris, jika terdapat dalam akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak datang kembali ke Notaris untuk melakukan pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang telah dibatalkan tersebut sudah tidak mengikat lagi para pihak dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.⁴³ Jika salah satu pihak yang tidak sepakat mengenai pembatalan akta tersebut untuk dibatalkan, maka pihak yang lain dapat

⁴² Habib Adjie, 2010, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Surabaya : Refika Aditama, hlm.80

⁴³ Sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420 K/Sip/1978, tanggal 1 Mei 1979.

menggugat pihak lainnya ke pengadilan umum untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan agar tidak mengikat lagi.

Bahwa apa yang dibatalkan oleh para pihak baik karena telah sepakat atau melalui putusan pengadilan adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak. Aspek formal akta Notaris merupakan tanggung jawab Notaris yang juga dapat dibatalkan oleh para pihak jika dapat dibuktikan melalui putusan pengadilan.⁴⁴



⁴⁴ Habib Ajie, *Op.Cit*, hlm. 85