

## **PENYEBAB TERJADINYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN KUHP DAN UNDANG- UNDANG POKOK AGRARIA**

Oleh :

**Ferry Susanto Limbong**

Dosen Universitas Muslim Nusantara Al-Washliyah

\*Corresponding email : ferrysuslimbong@ymail.com

**ABSTRAK** - Tujuan penelitian dilakukan adalah mengetahui penyebab terjadinya ketidaksesuaian perjanjian jual beli tanah yang didasarkan pada KUHPerdata maupun UUPA. Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan menganalisis permasalahan jual beli tanah menurut undang-undang, teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan mengenai perjanjian yang telah dibuat berdasarkan KUHPerdata maupun UUPA. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya yaitu : (1) tujuan menyelematkan transaksi jual beli yang dilakukan oleh PPAT, (2) terjalannya rasa saling percaya antara para pihak dengan PPAT, (3) adanya kesibukan dari berbagai pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli sehingga membuat PPAT yang menyesuaikan waktu untuk dapat melakukan perjanjian jual beli kedua pihak, (4) alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak, (5) besarnya nilai transaksi jual beli yang akan dilakukan dengan demikian PPAT mau mengikuti kemauan para pihak yang akan membuat perjanjian jual beli, (6) adanya hubungan yang baik, serta (7) permintaan dari para pihak yang akan membuat perjanjian jual beli.

**Kata kunci : Perjanjian jual beli tanah, KUHPerdata, UUPA**

**ABSTRACT** - The purpose of the research was to find out the causes of discrepancies in land sale and purchase agreements based on the Civil Code and the UUPA. In conducting the research, the authors will use descriptive analytical research methods, namely research that aims to analyze the problems of buying and selling land according to the law, legal theories and practices of positive law implementation concerning issues regarding agreements that have been made based on the Civil Code and the UUPA. From the results of the study it can be concluded that the making of land deeds that are not in accordance with the procedures for making deed is caused by several factors including: (1) the purpose of saving the sale and purchase transactions carried out by the PPAT, (2) the establishment of mutual trust between the parties and the PPAT, (3) the busyness of various parties who will enter into a sale and purchase agreement so that the PPAT adjusts the time to be able to enter into a sale and purchase agreement for both parties, (4) reasons for time efficiency for the parties, (5) the amount of the sale and purchase transaction value to be In this way, PPAT wants to follow the wishes of the parties who will make a sale and purchase agreement, (6) there is a good relationship, and (7) requests from the parties who will make a sale and purchase agreement.

**Keywords:** *land sale and purchase agreement, Civil Code, UUPA*

## **PENDAHULUAN**

Negara Indonesia merupakan negara yang berpijak dan berdiri tegak hukum, serta menjunjung tinggi hukum yang membuat Indonesia merupakan negara Hukum, sehingga segala kegiatan masyarakat yang tinggal di Indonesia harus melalui norma-norma hukum yang berlaku baik dari segi hukum, budaya, ekonomi maupun sosial. Norma-norma hukum dibuat bertujuan untuk mengatur perilaku dan tindakan lahiriah manusia, dimana hal tersebut kemudian akan menyebabkan lahirnya suatu hubungan hukum atau tindakan hukum antara satu manusia dengan manusia lainnya (Marzuki, 2008).

Terjadinya hubungan hukum membuat adanya akibat-akibat hukum tertentu. Salah satu diantaranya dapat berupa hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan tertentu antar subjek hukum dengan didasari oleh hubungan itu sendiri (R, 2017). Hubungan hukum yang terjadi antar subjek hukum salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian atau perikatan. Subekti mengatakan bahwa perjanjian itu sendiri adalah suatu kejadian dimana seseorang berjanji terhadap orang lain atau dua orang saling berjanji bersama-sama untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1991).

Perjanjian itu sendiri ada berbagai macam jenis bentuk atau jenis, dan salah satu dari bentuk contoh perjanjian yang sering ditemui di dalam kehidupan sehari-hari masyarakat yaitu perjanjian jual beli tanah. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, kegiatan jual beli tanah merupakan kegiatan dimana pihak yang memiliki tanah, yang disebut sebagai penjual, mengikatkan diri dan berjanji dalam memberikan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang disebut dengan pembeli, dimana pembeli kemudian akan melakukan pembayaran kepada penjual. Pihak penjual berjanji untuk menyerahkan barang tersebut beserta dengan hak milik dengan menerima pembayaran dari pihak pembeli sebagai sebuah penggantian yang dianggap memiliki nilai yang sama (*equivalent*) dalam bentuk uang (K., 2016).

Tanah adalah termasuk dalam objek hukum yang berperan sangat krusial di dalam kehidupan manusia. Hukum Tanah di Indonesia diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 yang disebut dengan UUPA. UUPA merupakan awal dari sejarah

pertanahan di Indonesia atau perkembangan agraria dan Hukum Agraria atau Hukum Tanah Indonesia (Boedi Harsono, 2007).

Diundangkannya UUPA ini, maka pada hakekatnya undang-undang ini telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di Indonesia. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta Penjelasan umum UUPA, bahwa UUPA didasarkan pada Hukum Adat mengenai tanah, sebagai hukum aslinya bagian terbesar rakyat Indonesia.

UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas, baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Nurlinda, 2009).

Jika dijalankan perundang-undangan yang berlaku maka pembuatan transaksi jual beli tanah tergolong cukup rumit, tetapi hasilnya dapat memberikan kepastian hukum yang kuat dikemudian hari. Dalam proses jual beli yang dilakukan, sering kali terjadi sengketa, dimana perjanjian jual beli tanah dilakukan oleh ahli waris lain dan tidak memenuhi syarat-syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara maupun Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini akan membuat ahli waris lain keberatan yang akan membuat akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang telah dilakukan. Pembuatan perjanjian jual beli harus mengikuti prosedur yang sebenar-benarnya tanpa ada yang menyimpang sedikitpun, dimana tata cara yang benar dalam pembuatan perjanjian merupakan ketentuan hukum yang memaksa. Terdapatnya penyimpangan dalam prosedur akta yang telah dibuat membuat adanya akibat hukum jika terdapat nantinya terhadap kekuatan pembuktian akta yang dibuat.

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan (Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak) atau pemindahan hak atas tanah (hak atas tanah yang



bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain), misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Hal ini menunjukkan bahwawalaupun peralihan hak atas tanah dilakukan melalui akta PPAT, dapat juga terjadi sengketa pertanahan. Sengketa ini terjadi disebabkan kecacatan hukum dalam pembuatan akta tanah yang disebabkan oleh berbagai penyimpangan dan kesalahan dalam prosedur pembuatan akta tanah maupun dalam penandatangananannya.

Berdasarkan uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan yang terjadi pada perjanjian jual beli tanah dengan judul penelitian **"Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan KuHP Dan Undang-Undang Pokok Agraria"**

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada praktiknya sesuai dengan KUHPreda maupun UUPA, pembuatan perjanjian jual beli tanah dilakukan oleh PPAT, tetapi pembuatan akta tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan oleh adanya situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidak sesuaian tersebut seperti harus dilakukan agar transaksi tanah dapat dilangsungkan. Situasi-situasi dan atau kondisi-kondisi seperti ini membuat PPAT kadang-kadang tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan pembuatan perjanjian jual beli dengan "mengabaikan" prosedur pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya (Harsono, 2007).

Pembuatan akta tanah yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta tanah adalah sebagai berikut :

- a. Terjadi penandatanganan akta jual beli, namun belum dilakukan pelunasan oleh pembeli, serta belum dilakukan pembayaran pajak Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan

- pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.
- b. Perjanjian akta jual beli yang dibuat tidak ditandatangani dihadapan PPAT.
  - c. Jika penandatanganan akta jual beli yang dilakukan oleh pembeli dan penjual tidak dilakukan bersamaan di hadapan PPAT.
  - d. Telah dilakukan penandatanganan akta jual beli, tetapi belum diperiksa kesesuaian sertifikatnya dengan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.
  - e. Akta jual beli tanah yang dibuat di luar daerah kerja PPAT, dan pembuatannya tidak dihadiri oleh saksi-saksi. Hal ini sering terjadi dimana PPAT membuat akta perjanjian jual beli dikarenakan kliennya merupakan klien tertentu yang memiliki keistimewaan dimana transaksi jual belinya dalam jumlah yang besar, juga kliennya dengan PPAT sudah sangat percaya sehingga PPAT mau melakukan pelanggaran demi untuk menjaga hubungan baik dan mendapatkan transaksi yang besar.
  - f. Penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak di kantor PPAT dan tanpa menghadirkan saksi-saksi. Pembuatan akta tanah oleh PPAT harus dilakukan di kantor PPAT yang bersangkutan dan harus dihadiri oleh pihak yang membuat akta atau kuasa hukumnya. Penandatanganan akta PPAT harus dilakukan di dalam kantor PPAT, jika tidak ada halangan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli. Jika salah satu pihak tidak dapat hadir di kantor PPAT akan tetapi haruslah dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir itu haruslah berdomisili di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Hal ini oleh karena PPAT hanya mempunyai kewenangan membuat akta di daerah kerjanya. Alasan-alasan yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah adalah, apabila pihak yang bersangkutan dalam keadaan sakit atau oleh karena telah berusia lanjut sehingga tidak dapat datang ke kantor PPAT.
  - g. Tidak memiliki nilai transaksi yang sama antara harga transaksi dalam akta jual beli dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Perhitungan pajak yang harus dibayar oleh para pihak dalam hal pengalihan hak atas tanah adalah dihitung berdasarkan nilai transaksi atas pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila nilai transaksi tersebut diketahui. Hal ini harus sesuai dengan yang termuat

dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Tobing, 1999).

Terdapat berbagai macam faktor penyebab penyimpangan dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai prosedur yang telah ditetapkan. Para PPAT tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap mereka jika pembuatan akta PPAT yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau tidak mau untuk melakukan perbuatan seperti itu mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan mempergunakan jasa PPAT lain.

Faktor-faktor yang menyebabkan hal-hal tersebut di atas antara lain adalah:

- a. PPAT membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT yang bertujuan untuk melakukan suatu transaksi jual beli. Dalam hal ini akta jual beli yang dibuat kelihatan dalam konstruksi transaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.
- b. Terdapat rasa kepercayaan yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, sehingga mereka percaya bahwa di antara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia yang ada di antara mereka dan di antara mereka juga terdapat saling pengertian serta saling memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan di antara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan terdapat masalah di kemudian hari yang dapat menyulitkan mereka. Hal seperti ini nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT yang menerima titipan, bahwa PPAT yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang baik kepada PPAT yang menitipkan akta dan kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan demikian juga sebaliknya.
- c. Tidak adanya waktu antara para pihak yang membuat akta perjanjian, sehingga PPAT yang menyesuaikan waktu dengan para pihak dalam akta



perjanjian jual beli. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal mana akta jual beli ditandatangani tidak di hadapan para pihak yang membuat akta perjanjian dan penandatangananannya tidak dilakukan secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.

- d. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena akta jual beli yang dibuat kadangkala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dari konstruksi jual beli dimana akta jual beli ditandatangani lebih dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.
- e. Faktor nilai transaksi jual beli yang terjadi antara para pihak yang melakukan akta jual beli. Hal ini membuat PPAT mau untuk mengikuti keinginan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, sehingga kalau ada kesempatan sedapat mungkin PPAT akan berusaha untuk mendapatkannya. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli yang terjadi di luar daerah kerja PPAT, bahkan di luar negeri demi untuk mendapatkan kesempatan transaksi dalam jumlah besar.
- f. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya tersebut, karena bila PPAT yang bersangkutan tidak mau memenuhi keinginan dari relasi atau temannya tersebut, maka relasi atau temannya akan merasa diperlakukan sama dengan klien-klien PPAT yang lainnya dan merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Kondisi seperti ini terjadi dalam konstruksi jual beli di mana penandatanganan akta dilakukan oleh salah satu pihak dengan cara PPAT yang bersangkutan yang datang ke tempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan.
- g. Faktor permintaan dari para pihak. Adanya keinginan dari para pihak yang meminta PPAT untuk membuat akta jual beli, sehingga berakibat pada

adanya kerugian negara dalam hal penerimaan pajak. Kejadian seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal nilai transaksi dalam perjanjian akta jual beli adalah lebih rendah dari pada nilai transaksi yang sebenarnya (Adrian Sutedi, 2010).

Dari macam-macam faktor-faktor dan alasan sebagaimana tersebut di atas, terdapat kemungkinan adanya kombinasi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur pembuatan akta PPAT. Jadi terdapat kemungkinan satu transaksi jual beli, pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak dilakukan sesuai prosedur pembuatan akta PPAT (Siahaan, 2003).

Terjadinya perjanjian akta jual beli yang tidak sesuai dengan KUHPdata atau UUPA disebabkan oleh ketidakprofesionalan, rasa sungkan pada para pihak serta tingginya faktor persaingan antar sesama PPAT dalam hal pembuatan akta. PPAT tidak mampu untuk menerangkan kepada para pihak tentang prosedur pembuatan akta PPAT yang seharusnya, sehingga para pihak merasa bahwa pembuatan akta PPAT dengan cara yang dikehendaki para pihak tidak berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah yang diperjualbelikan.

## **SIMPULAN**

Pembuatan akta jual beli tanah banyak yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya : (1) faktor PPAT yang harus menyelamatkan suatu transaksi jual beli, (b) adanya rasa percaya antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, (c) faktor kesibukan dari pihak yang akan membuat akta perjanjian, (d) alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak, (e) besarnya nilai transaksi jual beli, (f) faktor hubungan pertemanan dan (g) faktor permintaan dari para pihak yang melakukan pembuatan akta jual beli.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.



- K., R. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. FH UI Press.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*. Prenadamedia Group.
- Nurlinda, I. (2009). *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Rajawali Press.
- R, R. (2017). *Hukum Administrasi Negara* (Cetakan ke). Grafindo Persada.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (1991). *Hukum Perjanjian* (Cetakan ke). Intermasa.
- Tobing, G. H. S. L. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga.

