

# Keabsahan Jual Beli Dibawah Tangan atas Tanah Milik oleh Salah Satu Ahli Waris Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sofha Salsabila

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Universitas Islam Bandung  
Bandung, Indonesia  
shofasalsabila6@gmail.com

**Abstract**—The sale and purchase agreement is a consensual agreement, which means that the agreement has been born as a legal agreement after an agreement has been reached between the seller and the buyer regarding the essential elements (essential), even though the sale and purchase is an immovable object like buying and selling land. Buying and selling land is the transfer of land rights from the buyer to the seller. Buying and selling land often creates many problems. One of the most frequent disputes in the sale and purchase of land is that the sale and purchase is carried out under hand. An underhand sale and purchase agreement is a deed made by or without the intermediary of a public official, but is made and signed by the party entering into the agreement. This research method uses a normative juridical approach by examining secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials with research specifications using descriptive analysis. The data collection technique used in this research is literature study and the method of analysis uses qualitative juridical. The result of this research is that every sale and purchase agreement carried out under the deed must be signed in an authentic letter made by the authorized official, so that the deed under the hand has perfect strength as evidence.

**Keywords:** *Agreement, Sale and Purchases Agreement, Under-Hand Deed*

**Abstrak**—Perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya perjanjian itu sudah lahir sebagai suatu perjanjian yang sah setelah tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (esensial), meskipun jual beli itu merupakan benda tidak bergerak seperti halnya jual beli tanah. Jual beli tanah ialah pengalihan hak atas tanah dari pembeli kepada penjual. Jual beli tanah sering menimbulkan banyak permasalahan-permasalahan. Salah satu yang sering muncul sengketa dalam jual beli tanah adalah jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan. Perjanjian jual beli secara bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan meneliti data sekunder yang terdiri bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis. Hasil penelitian ini ialah setiap perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan haruslah dibubuhi tanda tangan didalam surat otentik yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang, agar akta dibawah tangan itu mempunyai kekuatan yang sempurna sebagai alat bukti

**Kata Kunci:** *Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, Akta Dibawah Tangan.*

## I. PENDAHULUAN

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan rakyatnya, tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan. Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peran tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk pemukiman. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Pemindahan hak atas tanah dalam perbuatan hukum ada beberapa bentuk, salah satunya adalah perjanjian jual beli. Dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Pada kenyataan dilapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah di bawah tangan, seperti yang terjadi di wilayah Kecamatan Teluk Betung Barat, kota Bandar Lampung bahwa ahli waris telah melakukan jual beli di bawah tangan misalnya pernah terjadi perbedaan nama antara hak milik di dalam akta jual beli dan sertifikat induk.

Pada umumnya masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian jual beli di bawah tangan, banyak factor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan jual beli di bawah tangan. Penyebab mereka lebih memilih jual beli di bawah tangan diantaranya adalah karena jual beli di bawah tangan terbilang cepat atau tidak memakan waktu lama, selain itu jual beli di bawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak, dan mudah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka

perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan jual beli di bawah tangan atas tanah milik oleh salah satu ahli waris menurut KUHPerdato?
2. Bagaimana akibat hukum keabsahan jual beli dibawah tangan atas tanah milik oleh salah satu ahli waris menurut KUHPerdato?

Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb:

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli di bawah tangan atas tanah milik oleh salah satu ahli waris menurut KUHPerdato
2. Untuk mengetahui akibat hukum keabsahan jual beli di bawah tangan atas tanah milik oleh salah satu ahli waris menurut KUHPerdato Bagaimana akibat hukum keabsahan jual beli di bawah tangan atas tanah milik oleh salah satu ahli waris menurut KUHPerdato?

## II. LANDASAN TEORI

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Buku ke-III pada Pasal 1313:

“perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.”

Beberapa sarjana mendefinisikan perjanjian sebagai berikut:

- A. R. Subekti: perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
- B. KRMT Tirtodiningrat: perjanjian yaitu suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.

Berdasarkan pengertian-pengertian yang telah diketahui di atas, perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, disamping sumber-sumber lain. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat segala macam perikatan, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Pasal 1321 BW menyatakan;  
“tidak ada paksaan yang sah apabila paksaan itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau

penipuan.

- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Menurut Pasal 1329 KUHPerdato dinyatakan bahwa pada dasarnya setiap orang cakap untuk melakukan perjanjian, kecuali dinyatakan undang-undang tidak cakap Menurut Pasal 1330 BW:

“yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang telah ditentukan undang-undang.”

- c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Obyek yang dijanjikan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, apakah obyek itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian itu dibuat. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

- d. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal, adalah isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdato) Sebab adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar atau dilarang menurut undang-undang, membuat perjanjian tersebut menjadi tidak sah.

Perjanjian jual beli adalah salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdato adalah:

“suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan.”

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar (offer and acceptance). Pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (esensialia) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya, meskipun bendanya belum diserahkan. Hal ini diperkuat oleh Pasal 1458 KUHPer yang menyatakan:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Perjanjian jual beli dapat dibatalkan apabila si penjual telah menjual barang yang bukan miliknya atau barang yang akan dijual tersebut telah musnah pada saat penjualan berlangsung.

Berdasarkan Pasal 1460 KUHPer, perjanjian jual beli

mempunyai resiko yaitu:

Pasal 1460 KUHPer:

“jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya.”

Berdasar ketentuan pasal tersebut, jika benda yang dijual itu berupa benda yang sudah ditentukan, sejak saat terjadi pembelian, benda tersebut menjadi tanggung jawab pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya. Pada umumnya menurut pasal tersebut, resiko diletakkan pada pundak si pembeli dan untuk membatasi kemungkinan keganjilan-keganjilan yang dapat timbul karena peraturan tersebut, pasal tersebut dibatasi berlakunya, hingga hanya mengenai barang tertentu saja yang musnah sebelum diserahkan kepada si pembeli

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Sejarah dan Monografi Desa Lokasi Tanah Waris

Tanah waris dalam penelitian ini terletak di jalan AMD.Kp.Bungur Rt-05/Lk-II, Kelurahan Kampung Negeri Olok Gading, Kecamatan Teluk Betung Barat, Kota Bandar Lampung. Negeri Olok Gading dengan luas 109 hektar merupakan kawasan cagar budaya juga kampung tua dengan presentasi penduduk asli suku bangsa Lampung sebesar 59,81%

Sebanyak 6.902 jiwa menduduki kelurahan Negeri Olok gading, dengan latar belakang ekonomi dan pendidikan yang beragam. Terdapat 1.055 jiwa pengangguran atau 17% dari jumlah total penduduk dan sebanyak 600 KK atau 40% keluarga Pra-KS yang ada di kelurahan Negeri Olok Gading. Kelurahan Negeri Olok Gading adalah salah satu kelurahan yang terletak dikawasan perkotaan Kota Bandar Lampung dengan tipikal mencari mata pencaharian non-agraris. Para penduduk menitikberatkan mata pencahariannya dengan jasa dan perdagangan.

#### B. Proses Praktek Jual Beli Tanah Hak Milik oleh Ahli Waris

Sebidang tanah seluas 13.525 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) dengan status hak milik/hak guna usaha/hak guna bangunan/hak pakai atas nama HM. Pada tanggal 07 Februari 2006 sebagian tanah tersebut dijual kepada HA seluas 277m<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) oleh salah satu ahli warisnya yaitu FR sebagai anak kandung dari HM. Jual beli ini dibuktikan dengan surat akta jual beli tanah dengan No.315/AJB/TBB/NOG/2006. Batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah Jaya
- Sebelah selatan berbatasan dengan jalan
- Sebelah barat berbatasan dengan jalan

FR sebagaimana yang tertera didalam akta jual beli tanah sebagai pihak 1 atau penjual, menjual sebidang tanah kepada HA, tanpa sepengetahuan pewaris karena sudah

terlebih dahulu meninggal dunia. Saat perjanjian jual beli terjadi, terdapat dua orang sebagai saksi dan atas persetujuan istri FR dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengeluarkan akte jual beli tanah. HM sebagai pewaris tanah tersebut, tidak pernah memecah sertifikat induk untuk kemudian dipecah menjadi sertifikat masing-masing luas tanah yang sudah dibagi.

HA hanya dipinjamkan sertifikat induk untuk digunakan pemecahan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kemudian permasalahan timbul, ketika HA datang karena ternyata HM tidak pernah membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atau BPHTB dan berujung dengan jumlah yang besar. HA tidak menyanggupi untuk membayar biaya pajak tersebut dan berakhir sertifikat tersebut dikembalikan kepada FR. Pada akhirnya hingga saat ini HA hanya memegang akte jual beli tanah nya saja.

#### C. Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Milik oleh Salah Satu Ahli Waris Menurut KUHPerdara.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Dengan jual beli Peralihan hak atas tanah tersebut dapat beralih.

Para pihak dalam perjanjian jual beli dapat menentukan secara bebas bentuk jual beli tersebut, apakah secara lisan ataupun tertulis. Apabila penjual dan pembeli menghendaki perjanjian itu secara tertulis, maka bentuknya dapat secara akta dibawah tangan ataupun berbentuk suatu akta autentik.

Kegiatan jual beli tanah atau bangunan memiliki perbedaan dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak dibutuhkan akta autentik sebagai dasar bukti hukum yang sah atas terjadinya jual beli yang dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB).

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah wajib didaftarkan oleh PPAT dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, seseorang akan mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim disebut dengan sertifikat tanah.

Peralihan hak atas tanah antara FR dan HA dilakukan dengan perjanjian jual beli di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan atau *ondehands acte* adalah akta yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Pasal 1874a dan Pasal 1880 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap akta di bawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut.

#### D. Akibat Hukum Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Milik Oleh Salah Satu Ahli Waris Menurut KUHPerdota

Salah satu sengketa jual beli tanah yang sering terjadi adalah mengenai hal penentuan sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah. Dua hal penting yang wajib diperhatikan dalam jual beli tanah adalah mengenai subjek dan objeknya. Pertama, yang dimaksud dengan subjek adalah siapa yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang kedua adalah objek jual beli yaitu hak atas tanah yang akan dijual. Pemilik tanah, calon pembeli dan bidang tanah yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat materiil jual beli tanah yaitu penjual merupakan hak yang sah atas tanah tersebut sehingga berhak untuk menjual, pembeli memenuhi ketentuan menurut perundang-undangan untuk memiliki tanah hak milik serta tanah yang dijual boleh untuk diperjualbelikan menurut hukum dan tidak berada dalam masalah atau sengketa.

Penyerahan suatu jenis benda tidak bergerak (benda tetap) diatur dalam Pasal 617 sampai dengan Pasal 620 KUHPerdota. Penyerahan hak milik atas suatu benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli melalui suatu akta otentik (*acta van transport*) hal ini ditegaskan Pasal 617 KUHPerdota, yang menyatakan:

“tiap-tiap akta dengan mana perbedaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman pembatalan.”

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dua macam akta, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Pasal 1867 KUHPerdota menyatakan,

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”.

Apabila suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak berkuasa, maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik melainkan hanya sebagai akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna sebagai alat bukti. Sedangkan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna sebagai alat bukti, apabila para pihak yang menandatangani masing-masing mengakui akan apa yang termuat dalam akta tersebut.

Dengan kasus ini, sengketa jual beli ditimbulkan oleh penjual yang tidak berhak menjual tanah yang menjadi objek sengketa sehingga merugikan penjual untuk mendapatkan haknya. Akibatnya hak atas tanah tersebut tidak bisa didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Sebelum menerbitkan suatu akta, PPAT sementara yang ditunjuk oleh FR seharusnya terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

Perjanjian jual beli dapat dikatakan sah apabila telah terjadinya pelunasan dan pembayaran, maka tumbuh pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Terkait dengan hal tersebut, jika seseorang ingin melakukan jual beli yang obyeknya merupakan benda tidak bergerak seperti halnya hak milik atas tanah, maka harus dibuatkan akta otentik sebagai dasar bukti hukum yang sah dengan proses balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli, hal ini ditegaskan Pasal 617 KUHPerdota

Suatu perjanjian jual beli harus memperhatikan syarat-syarat yang telah diatur sebagaimana yang dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah syarat materiil yaitu apakah penjual berhak menjual, calon pembeli memenuhi ketentuan menurut perundang-undangan untuk memiliki tanah hak milik serta tanah yang dijual boleh untuk diperjualbelikan menurut hukum. Dalam kenyataannya peralihan hak atas tanah antara FR dan HA dilakukan dengan perjanjian jual beli di bawah tangan, sehingga hak atas tanah tersebut tidak bisa didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

#### V. SARAN

1. Dengan objek jual beli yang mana merupakan tanah waris yang memiliki ahli waris lebih dari satu, haruslah mendapatkan persetujuan dari masing-masing ahli waris.
2. Seorang pembeli yang akan melakukan suatu transaksi jual beli, terlebih pada obyek benda tidak bergerak, haruslah memperhatikan status dari benda tersebut, apakah benda tersebut diperbolehkan oleh hukum dan tidak berada dalam sengketa.
3. Sebagai pihak yang memiliki wewenang mengatur semua masalah pertanahan, yaitu Kantor Badan Pertanahan Negara, seharusnya lebih memperhatikan dan memberikan informasi secara detail bagaimana seharusnya pengalihan hak milik atas tanah itu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan yang ada.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial), Prenadamedia Group, Jakarta, 2010.
- [2] Editor, Negeri Olok Gading Selayang Pandang, <http://plpbknegeriolokgading.blogspot.com/> (Azwar, Syaifuddin. 2005. Metode Penelitian. Jogyakarta: Pustaka Belajar.
- [3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [4] Nur Susanti, Praktik jual beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, Tesis.2008.
- [5] Riduan Syahrani, Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Penerbit Alumni, Bandung, 1992.
- [6] Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005.