BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Akta Jual Beli

1.1.1 Pengertian Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.[1] Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjiandan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.[2]

---

[1] Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review* 3 (2020): 191.

[2] Erizka Permatasari, "Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen," HUKUMONLINE.COM, 2022, https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2.

Penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti

a) Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
b) Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli;
c) Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
d) Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
e) Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.[3]

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

[3] Gilang Romadhan, "Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan," KompasTV, 2023, https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan.

1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.[4]

Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.

1.1.2 Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Pelaksanaan sebuah perjanjian peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Syarat yang dimaksud adalah syarat materiil dan syarat formil.[5]

Syarat materiilnya ialah pembeli atau orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik membeli tanah tersebut. Seorang pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya karena ia disini sebagai penerima hak yang baru. Selain pembeli, harus ada penjual yang berhat atas tanah atau properti yang akan dijualnya. Dikatakan sebagai penjual maksudnya sesorang yang notabenenya adalah pemilik atau pemegang hak yang sah dari suatu tanah tersebut. Yang terakhir adalah obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

---

[4] Abdi Dharma, "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG MENYIMPANG DARI KETENTUAN PP 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur)," *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019): 55.

[5] Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), 151.

Sementara syarat formal dari jual beli ha katas tanah ialah formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas disini meliputi akta yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam hal pendaftaran tanah maka syarat formil harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.[6] Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengelurakan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik. Seperti yang sudah penulis sebutkan diatas bahwa akta jual beli berasal dari sebuah perjanjian PPJB.

Apabila PPJB hanya dibuat oleh salah satu pihak tanpa melibatkan pihak lain, itu dapat dikatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum. Karena tidak adanya kekuatan hukum yang mengikat antara kedua belah pihak.[7]

Akta jual beli adalah landasan hukum dari suatu perikatan atau perjanjian yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Sementara cacat hukum adalah suatu perjanjian atau prosedur yang

---

[6] Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, "AKIBAT HUKUM ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BANDA ACEH," 285.

[7] Annisa Medina Sari, "Cacat Hukum: Pengertian, Penyebab Dan Contoh Kasusnya," Fakultas Hukum UMSU, 2023, https://fahum.umsu.ac.id/cacat-hukum-pengertian-penyebab-dan-contoh-kasusnya/#:~:text=Pengertian Cacat Hukum,memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

tidak sesuai dengan hukum yang sedang berlaku sehingga dikatakan tidak mengikat atau cacat.[8]

Jadi arti atau maksud dari akta jual beli yang cacat hukum adalah sebuah akta yang diterbitkan dari sebuah perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2.2 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan memiliki arti pergantian atau perpindahan. Peralihan hak merupakan proses perpindahan hak terhadap suatu benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Di dalam KUH Perdata peralihan benda yang begerak dapat dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tulisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan pihak penjual langsung menyerahkan barang yang dibeli kepada pihak pembeli, maka pada saat itu terjadi peralihan hak kepada si pembeli tersebut.

Sedangkan peralihan benda yang tidak bergerak selain dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), dibuat secara resmi di depan notaris ataupun dibawah tangan.

Sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, ataupun badan hukum untuk menguasai tanah. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum dimana terjadi pergantian kuasa dari suatu

---

[8] Tri Jata Ayu Pramesti, "Arti Cacat Hukum," HUKUMONLINE.COM, 2015, https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100.

objek yang dialihkan. Peralihan hak atas tanah memiliki beberapa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai atau dikuasai oleh orang maupun badan hukum : Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak memungut hasil hutan; dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.[9]

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan atau tindakan hukum yang mengakibatkan berpindahnya atau bergantinya suatu hak dari subyek hukum ke subyek hukum yang lain, sehingga dapat menghilangkan kewenangan dari objek tersebut (tanah). Peralihan hak atas tanah kerap sekali dilakukan oleh masyarakat Indonesia, karena terjadinya interaksi atau transaksi yang menimbulkan beralihnya suatu hak kekuasaan atas objek tersebut. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum misalnya, jual beli, hibah, pemberian warisan dan perbuatan hukum lainnya.[10] Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

---

[9] Pasal 16 "Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," Pub. L. (n.d.).

[10] Ayu Larasati; Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia," *ZAAKEN* 1, no. 128–129 (2020).

a. Jual beli, penukaran, pengghibahan, pemberian dnegan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

b. Setiap jual beli, penukaran, pengghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud ke dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.[11]

Terkait dengan peralihan hak atas tanah tidak hanya berada di dalam Pasal 26 UUPA melainkan terdapat juga di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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 peraturn perundang-undangan yang berlaku".

[11] Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Selanjutnya tata cara peralihan hak atas tanah dapat dilihat pula di dalam ketentuan Pasal 94 ayat (2) huruf a s/d huruf e Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
b. Peralihan hak karena pewarisan.
c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
d. Pembebanan hak tanggungan.
e. Peralihan hak tanggungan.
f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
g. pembagian hak bersama;
h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

2.3 Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ialah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena

perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.[12] Pasal tersebut hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, dan orang tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengedilan negeri. Jadi, pasal tersebut bukan mengatur mengenai perbuatan melawan hukum namun mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum.[13] Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Perbuatan melawan hukum berkembang melalui putusan-putusan pengadilan dan melalui Undang-undang. Perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdata diatur dalam Buku III tentang Perikatan. Perbuatan Melawan Hukum berasal dari Eropa Kontinental diatur dalam Pasal 1365 s/d 1380 KUHPerdata.

Para ahli hukum atau sarjana memberikan pendapat yang berbeda-beda tentang definisi perbuatan melawan hukum, seperti Wirjono Projodikoro yang mengatakan bahwa perbuatan melawam hukum dengan perbuatan melanggar hukum pada umumnya dipandang sangat luas artinya

---

[12] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2017), 3.

[13] M.A. Moegni Djojodiro, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1982), 8.

dalam kata “hukum” dipakai dalam arti yang luas dan hal perbuatan dipandang dari berbagai sudut.[14]

Dalam Kamus Hukum perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan atau tindakan yang melanggar hukum karena menimbulkan kerugian pada orang lain.[15]

Perbuatan melawan Hukum dapat dikatakan sebagai melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut:

a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Apabila salah satu unsur ini tidak terpenuhi maka tidak dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum.[16]

---

[14] Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2018), 1.

[15] Jimmy P M. Marwan, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition* (Surabaya: REALITY PUBLISHER, 2009), 506.

[16] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), 260.