

## PENERAPAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG HENDAK DIBATALKAN SEPIHAK

Stella Defany Muslim, Fransiscus Xavierius Arsin; Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,  
E-mail: [stelladefanymuslim@gmail.com](mailto:stelladefanymuslim@gmail.com), [fx\\_arsin@yahoo.com](mailto:fx_arsin@yahoo.com)

### Abstrak

Hukum Agraria atau Hukum Tanah Nasional di Indonesia menganut Hukum Adat. Salah satunya asas terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah. Masyarakat yang memiliki permasalahan dalam transaksi jual beli hak atas tanah tak jarang ingin membatalkan secara sepihak tanpa mengetahui mengenai adanya penerapan asas terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah. Metode penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi pustaka dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa asas terang jual beli hak atas tanah di Indonesia tidak dapat dibatalkan secara sepihak apabila telah memenuhi asas terang dan tunai yang dianut hukum tanah nasional dari hukum adat di Indonesia.

**Kata kunci:** Asas Terang dan Tunai, Jual Beli, Pembatalan Sepihak.

### Abstract

*Agrarian Law or National Land Law in Indonesia adheres to Customary Law. One of them is the principle of cash and carry in the sale and purchase of land rights. People who have problems in the sale and purchase of land rights often want to cancel unilaterally without knowing about the application of the principle of cash and carry in the sale and purchase of land rights. This research method uses a form of normative legal research using a statutory approach with legal material collection techniques using literature studies and secondary data. The results of this study indicate that the carry principle of buying and selling land rights in Indonesia cannot be canceled unilaterally if it has fulfilled the cash and carry principles adopted by national land law from customary law in Indonesia*

**Keywords:** *The Principle of cash and carry, Buying and Selling, Unilateral Cancellation.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia sebagai kebutuhan pokok dasar manusia untuk menjalani serta memperoleh sumber kehidupannya.<sup>1</sup> Istilah “tanah” dalam arti yuridis tidak terdapat rumusan yang jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”).<sup>2</sup> Berdasarkan UUPA, tanah menggunakan istilah agraria. Menurut E. Utrecht, hukum agraria adalah: “bagian dari hukum tata usaha negara karena mengkaji hubungan-hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa yang melibatkan pejabat yang bertugas mengurus masalah agraria misalnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah.”<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian di atas, harus ada lembaga yang dapat mengelola dan mengatur fungsi dan peran tanah, yaitu negara. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD NRI 1945) bahwa bumi, air, dan ruang

<sup>1</sup> Mohammad Mohadir, “Persepsi Masyarakat terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah,” *Jurnal Ilmiah Universitas Mataram*, 2017.

<sup>2</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

<sup>3</sup> “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945” (n.d.).

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.<sup>4</sup>

Tanah adalah karunia Tuhan bagi rakyat, bangsa dan negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>5</sup> Hak menguasai Negara menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang untuk “mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”<sup>6</sup>

Berdasarkan wewenang tersebut di atas, hak menguasai negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.<sup>7</sup> Salah satunya mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah termasuk hak-hak kepemilikan atas tanah baik yang sudah ada maupun yang belum ada dengan melakukan penyelenggaraan pendaftaran dan penerbitan sertipikat kepemilikan hak atas tanah.<sup>8</sup> Pasal 19 (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>9</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai berikut:

“rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.”<sup>10</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah terbagi atas dua jenis kegiatan, yaitu pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data (*data maintenance*). Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan terhadap tanah yang belum didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur, sedangkan pemeliharaan data

<sup>4</sup> Afifah Kusumadara, “Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki,” *Jurnal Media Hukum* 20, No. 2 (2013): 265.

<sup>5</sup> Anik. Iftitah, “Pelaksanaan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Blitar,” *Jurnal Supremasi* 7, No. 1 (2018), <https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i1.373>.

<sup>6</sup> Kusumadara, “Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki.”

<sup>7</sup> M.Hum. Dr. Rosnidar Sembiring, S.H, *Hukum Pertanahan Adat*, Cetakan ke (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017).

<sup>8</sup> Anik Iftitah, “Pembaharuan Hukum Tanah,” in *Hukum Agraria* (Get Press, 2023).

<sup>9</sup> UUPA, “Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

<sup>10</sup> PP, “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” (1997).

dilakukan apabila terjadi perubahan fisik atau data yuridis tanah yang telah terdaftar. Perubahan yang demikian misalnya terjadi akibat adanya peralihan, pembebanan, atau perubahan nama pemegang hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah terdaftar.<sup>11</sup>

Pada dasarnya, pemeliharaan data didahului dengan adanya suatu perbuatan atau peristiwa hukum peralihan hak atas tanah. Perbuatan atau peristiwa hukum peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menyebutkan bahwa:<sup>12</sup>

“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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.”

Akta PPAT dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan atau peristiwa hukum peralihan hak atas tanah dan berfungsi untuk memberikan kepastian hukum atas tanah dan juga menjadi salah satu sumber data bagi pemeliharaan data. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan hukum agraria Indonesia menganut asas “terang dan tunai”. Hal tersebut terlihat dalam Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.”

Menurut Boedi Harsono asas terang dan tunai merupakan prinsip hukum adat yang dianut dalam hukum tanah nasional Indonesia:

“sebagai hukum yang melengkapi hukum tanah positif yang tertulis hukum adat tidak berada di luar atau berhadapan ataupun bertentangan dengan hukum tanah nasional. norma-norma hukum adat tersebut merupakan bagian dari hukum tanah nasional, yaitu merupakan bagian yang tidak tertulis.”<sup>13</sup>

Berdasarkan hal tersebut, peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersumber pada Hukum Adat. Hukum adat menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah berpindah karena jual beli bersifat terang dan tunai.<sup>14</sup> Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini PPAT serta pembayarannya dilakukan secara bersamaan.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT dilakukan setelah serangkaian persyaratan telah terpenuhi. Salah satu contohnya, yaitu pemenuhan biaya-biaya dan

<sup>11</sup> Azmi Fendri, “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah Dalam Perspektif Negara Hukum,” *Jurnal Ilmu Hukum Yustisia* 21, No. 1 (2014).

<sup>12</sup> PP, “Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1)” (1997).

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2015).

<sup>14</sup> Nur Hayati, “Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Lex Journalica* 13, No. 3 (2016): 288.

pajak. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli diwajibkan membayar Pajak Penghasilan (PPh) oleh penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli. PPh dan BPHTB dihitung berdasarkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau berdasarkan harga transaksi yang disepakati antara penjual dan pembeli jika lebih tinggi dari NJOP.<sup>15</sup> Pembayaran kedua pajak tersebut tidak boleh dihitung dibawah NJOP. Dengan demikian, semakin tinggi nilai suatu transaksi objek tanah akan semakin tinggi pula nilai PPh dan BPHTP yang harus dibayarkan. Oleh karena itu, tidak sedikit para penjual dan pembeli menyepakati harga tanah lebih tinggi di luar sepengetahuan PPAT. Hal tersebut dilakukan agar pembayaran PPh dan BPHTB yang perlu dibayarkan tidak begitu besar. Sebagaimana contoh kasus yang terjadi pada Kantor Notaris/PPAT X, penjual, AD, dan pembeli, TL, telah menandatangani AJB dihadapan PPAT X sebagai salah satu dokumen yang kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan proses pemeliharaan data. Ketika proses pemeliharaan data hampir selesai, AD memohonkan kepada Notaris/PPAT X agar tidak menyerahkan sertipikat kepada TL apabila sertipikat atas nama TL telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat. AD pun menjelaskan bahwa ternyata TL belum membayar lunas atas objek jual beli tersebut, karena harga yang terdapat dalam Akta Jual Beli bukanlah harga yang disepakati AD dan TL.

Berdasarkan kasus tersebut, dapat terlihat bahwa transaksi pengalihan hak atas tanah dalam hal ini adalah jual beli yang dilakukan oleh AD dan TL dihadapan PPAT X adalah tidak dilakukan dengan jujur sehingga menimbulkan masalah serta merugikan baik AD dan TL maupun PPAT X dikemudian hari. Hal ini dianggap penting untuk dilihat dari sisi penerapan asas terang dan tunai yang dianut Indonesia dalam pengalihan hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia menganut prinsip terang dan tunai.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan asas terang dan tunai dalam jual beli tanah.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan dengan bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal hukum, dan artikel hukum.<sup>16</sup> Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dan pendekatan kasus pada Kantor Notaris/PPAT X. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

<sup>15</sup> Letezia Tobing, "Pajak Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Hukumonline.com*, 2017.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, 16th ed. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014).

Pengolahan bahan hukum dalam penelitian normatif ini dilakukan secara kualitatif yang dilakukan dengan menelaah bahan hukum, serta dengan penyajian bahan hukum sekaligus dengan analisisnya.

## PEMBAHASAN

### A. Prinsip Terang dan Tunai sebagai Asas Hukum Adat dalam Hukum Tanah Indonesia

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah di Indonesia harus berlandaskan pada hukum adat. Jual beli terhadap hak atas tanah di Indonesia merupakan pengalihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan oleh masyarakat baik perorangan maupun badan hukum. Hal ini disebabkan karena jual beli tanah adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.<sup>17</sup>

Konsep pengalihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia dalam Hukum Agraria Indonesia masih mengadopsi prinsip-prinsip hukum adat. Salah satunya adalah asas “terang dan tunai” pengalihan melalui jual beli. Hukum adat dalam pengaruhnya pada hukum agraria sendiri di Indonesia terlihat dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa:<sup>18</sup>

*“hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan lainnya, segala dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”*

Pengertian “terang” adalah perbuatan atau tindakan pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat setempat yang dalam hal ini perannya menjadi pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, atas tindakan atau perbuatan hukum tersebut dapat dianggap telah diketahui oleh umum. Pengertian “tunai” adalah perbuatan atau pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya terhadap hal tersebut dilakukan secara serentak.<sup>19</sup>

Syarat terang terpenuhi apabila jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT. Asas terang ini menghendaki suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara terbuka. Hal tersebut diperkuat oleh fungsi PPAT sendiri yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) yaitu:<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Achmad Affan Suprayogi Nugraha, “Bab 1 Pendahuluan,” *Pelayanan Kesehatan*, No. 2015 (2019): 3-13.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 2 (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020).

<sup>19</sup> Soekanto.

<sup>20</sup> PPAT, “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (1998).

1. Menjamin kebenaran terkait status tanah, pemegang hak lama dan pemegang hak yang baru, serta keabsahan bahwa pengalihannya telah dilakukan sesuai ketentuan dan hukum yang berlaku;
2. Sebagai representasi dari warga setempat sebagai bentuk terpenuhinya unsur publisitas.

Berdasarkan uraian di atas, peran PPAT adalah sangat penting untuk menentukan sahnyanya suatu perbuatan hukum yang menyangkut dengan peralihan hak atas tanah. Tugas utama PPAT dalam hal ini ialah membuat AJB. AJB adalah bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah.

AJB merupakan akta autentik. Pengertian akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan bahwa: "suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana dibuatnya."<sup>21</sup> Dengan demikian, AJB dijadikan salah satu dokumen yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru yang didahului dengan kegiatan pemeliharaan data. Pada prinsipnya, penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan tertib hukum pertanahan.

Asas tunai terpenuhi ketika terjadi 2 (dua) perbuatan hukum dalam proses jual beli tanah yang dilakukan secara bersamaan, yaitu:<sup>22</sup>

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli; dan
2. Perbuatan hukum pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

#### **B. Analisis Kasus pada Kantor Notaris/PPAT X terhadap Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Hak atas Tanah**

Jual beli adalah salah satu perbuatan hukum dari peralihan hak atas tanah. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang dianut dalam hukum tanah Indonesia, yaitu terang dan tunai berbeda dengan jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam KUHP. Berdasarkan KUHP, jual beli dianggap telah terjadi apabila "antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian."<sup>23</sup> Pada kasus yang terjadi di kantor/PPAT Notaris X, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam kasus ini adalah jual beli dari AD kepada TL yang dilakukan dihadapan PPAT yaitu PPAT X. Peran PPAT X dalam kasus ini selaku PPAT adalah membuat AJB antara AD dan TL. Pembuatan AJB antara AD dan TL dalam proses peralihan hak atas tanah dalam kasus ini juga telah dibuat sesuai dengan ketentuan.

<sup>21</sup> KUHP, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek/Diterjemahkan oleh R. Subekti, R. Tjitrosudibio" (2001).

<sup>22</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT)," *Lex Privatum* 8, No. 2 (2020): 17.

<sup>23</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Ed.rev., c (Jakarta: Djambatan, 2009).

Adapun ketentuan-ketentuan dalam pembuatan AJB yang harus dipenuhi adalah, sebagai berikut:<sup>24</sup>

1. "Pembuatan Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan;
2. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat) dan kedua pegawai dari Kantor PPAT Jika Melalui PPAT;
3. Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga menanyakan kepada kedua pihak apakah sudah lunas atau belum untuk transaksinya;
4. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama);
6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya. Apabila terdapat kesalahan pada pembuatan akta sebaiknya dilakukan penggantian atau perbaikan dengan melakukan pencoretan, yang kemudian tambahan kalimat dapat dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatanganan akta tersebut."

PPAT X pada kasus ini dalam pembuatan AJB telah dilakukan dihadapan PPT X yang dihadiri oleh para pihak yaitu AD dan TL, 2 (dua) orang saksi, yaitu karyawan PPAT X. Selain itu, PPAT X juga telah membacakan isi akta dihadapan para pihak dan para saksi secara lengkap dan jelas. PPAT X juga telah menanyakan kepada para pihak mengenai pelunasan pembayaran atas transaksi jual beli yang dijawab telah lunas oleh para pihak. Penandatanganan AJB dalam kasus ini dilakukan setelah para pihak menyetujui dan mengerti dengan hal-hal yang tertuang dalam AJB. Berkaitan dengan keperluan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan Setempat, AJB telah dibuat 2 (dua) lembar oleh PPAT X dan dibuatkan salinannya untuk para pihak. Dengan demikian, AJB yang telah dibuat oleh PPAT X dalam kasus ini telah memenuhi sifat akta autentik sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu: "suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya."<sup>25</sup>

AJB menjadi penting karena akan dijadikan salah satu dokumen untuk pendaftaran tanah. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus ini, AJB yang telah ditandatangani oleh

---

<sup>24</sup> dan Winanto Wiryomastani Herwido, Latifah Puspa, Widodo Suryandono, "Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum.," *Indonesia Notary 2*, No. 1 (2020): 77.

<sup>25</sup> KUHPperdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek/diterjemahkan oleh R. Subekti, R. Tjitrosudibio.

para pihak, para saksi, dan PPAT X kemudian lembar keduanya disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan proses pendaftaran tanah atau balik nama atas sertifikat tanah yang semula atas nama AD menjadi atas nama TL. Adapun tujuan pendaftaran tanah pada Pasal 3 PP 24/1997 dapat diuraikan sebagai berikut:

1. "Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan."<sup>26</sup>

Berdasarkan hal tersebut, dapat terlihat bahwa pendaftaran tanah pada dasarnya hanya untuk memberikan kepastian hukum dan menyediakan informasi oleh Negara agar terciptanya tertib informasi. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak dapat dijadikan sebagai alasan penerapan asas terang. Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, asas "terang" memiliki arti bahwa "perjanjian jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi."<sup>27</sup>

Pada kasus ini, AJB sebagai perjanjian jual beli telah dilakukan dihadapan pejabat adat yaitu PPAT X yang telah memenuhi syarat sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam PP 37/1998. AJB juga telah dilakukan dihadapan 2 (dua) orang saksi yaitu karyawan PPAT X. Dengan demikian, asas "terang" dalam jual beli pada kasus ini dapat disimpulkan telah diterapkan atau terpenuhi. Selain asas "terang," hukum adat juga mengenal adanya asas "tunai" peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Asas "tunai" berarti adanya 2 (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. Pada kasus ini, harga yang telah disepakati oleh AD dan TL sebagaimana dinyatakan dalam AJB telah dilunasi oleh AD kepada TL, bersamaan dengan ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT X dan para saksi. Pada faktanya, AD dan TL telah menyepakati harga yang lebih tinggi dibandingkan harga yang dinyatakan dalam AJB. Kesepakatan harga tersebut nyatanya belum dilunasi oleh TL selaku pembeli sehingga membuat AD ingin membatalkan jual beli pada saat sertifikat tanah telah selesai dilakukan proses balik nama atau pendaftaran tanah dengan pemeliharaan data. Mengacu pada asas tunai menurut hukum adat dalam jual beli hak atas tanah di Indonesia, jual beli hak atas tanah tidak selalu mengenai pembayaran yang harus dilakukan secara lunas.

<sup>26</sup> PP, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>27</sup> Hayati, "Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)."



Berdasarkan uraian di atas, penerapan asas tunai dalam kasus ini ialah telah dilakukannya dua perbuatan atau tindakan secara bersamaan yaitu AD menyerahkan hak atas tanahnya kepada TL dengan saling menandatangani AJB, sedangkan TL melakukan pembayaran kepada AD. AJB yang dibuat secara autentik dihadapan pejabat yang berwenang dibutuhkan sebagai bentuk penyerahan hak atas tanah. Dengan demikian, sejak terjadinya dua perbuatan tersebut maka sejak saat itu pula asas tunai dalam jual beli menurut hukum ada telah berlangsung.

Akibat hukum 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 memengaruhi 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. Oleh karena itu, permintaan TL selaku penjual untuk membatalkan jual beli kepada AD tidak serta merta dapat dilakukan. Salah satu tindakan yang dapat dilakukan oleh TL apabila merasa dirugikan adalah dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Pada praktiknya, berpekara di pengadilan tidak mudah dan memakan waktu yang cukup lama. Berdasarkan hal tersebut, PPAT X melakukan musyawarah dan memberikan penyuluhan dan saran kepada para pihak untuk membuat perjanjian utang piutang secara autentik. Hal tersebut sejalan dengan pengertian asas tunai. Selain itu, kepentingan masing-masing dari para pihak juga dapat dilindungi. AD selaku penjual mendapat kepastian mengenai pelunasan harga tanahnya, sedangkan TL selaku pembeli dapat menerima haknya untuk menerima sertipikat hak atas tanah berdasarkan pada jual beli yang telah dilakukan.

## **PENUTUP**

Peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum tanah di Indonesia menganut prinsip hukum adat, yaitu asas terang dan tunai. Asas terang berarti jual beli terhadap hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT. Asas tunai berarti jual beli terhadap hak atas tanah harus dilakukan dengan adanya 2 (dua) perbuatan atau tindakan yang dilakukan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga berdasarkan transaksi baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Oleh karena itu, pembatalan terhadap jual beli yang telah menerapkan asas terang dan tunai tidak dapat dibatalkan secara serta merta. Pembuatan perjanjian utang piutang terhadap kasus jual beli yang belum lunas dapat dijadikan solusi untuk memenuhi kepentingan dan kepastian hukum para pihak sebelum menempuh jalur pengadilan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.  
Damayanti, Dwi Aprilia Arum. "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan

- Dihadapan Pejabat Pembuat Ata Tanah (PPAT)." *Lex Privatum* 8, No. 2 (2020): 17.
- Dr. Rosnidar Sembring, S.H, M.Hum. *Hukum Pertanahan Adat*. Cetakan ke. Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017.
- Fendri, Azmi. "Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah dalam Perspektif Negara Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum Yustisia* 21, No. 1 (2014).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2015.
- Hayati, Nur. "Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)." *Lex Jurnalica* 13, No. 3 (2016): 288.
- Herwido, Latifah Puspa, Widodo Suryandono, dan Winanto Wiryomastani. "Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum." *Indonesia Notary* 2, No. 1 (2020): 77.
- Iftitah, Anik. "Pelaksanaan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Blitar." *Jurnal Supremasi* 7, No. 1 (2018).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i1.373>.
- Iftitah, Anik. "Pembaharuan Hukum Tanah." In *Hukum Agraria*. Get Press, 2023.
- KUHPerdata. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek/diterjemahkan oleh R. Subekti, R. Tjitrosudibio* (2001).
- Kusumadara, Afifah. "Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki." *Jurnal Media Hukum* 20, No. 2 (2013): 265.
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. 16th ed. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Mohadir, Mohammad. "Persepsi Masyarakat Terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Universitas Mataram*, 2017.
- Nugraha, Achmad Affan Suprayogi. "Bab 1 Pendahuluan." *Pelayanan Kesehatan*, No. 2015 (2019): 3-13.
- PP. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (1997).  
— — —. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) (1997).
- PPAT. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (1998).
- Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Ed.rev., C. Jakarta: Djambatan, 2009.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Cetakan 2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020.
- Tobing, Letezia. "Pajak Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Hukumonline.com*, 2017.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (n.d.).
- UUPA. Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (1960).