

PENERAPAN ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH WARIS YANG BELUM DIBAGI DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Aqdilla Diba Nulhakim¹, Yani Pujiwati², Sari Wahjuni³

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Padjadjaran
Jl. Hayam Wuruk No. 2, Citarum, Bandung Wetan, Kota Bandung

[Email : aqdilladibanulhakim@gmail.com](mailto:aqdilladibanulhakim@gmail.com)

Naskah diterima : 01/08/2024, revisi : 20/09/2024, disetujui 30/09/2024.

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan pemahaman mengenai penerapan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli tanah waris yang belum dibagi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia turut tunduk pada asas terang dan tunai yang ada pada hukum adat. Pada saat ini jual beli yang obyeknya berupa tanah waris, beberapa menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan pihak tertentu. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa penerapan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli tanah waris yang belum dibagi dihadapan PPAT telah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dalam melakukan perbuatan hukum jual beli yang objeknya berupa tanah waris, harus melibatkan seluruh ahli waris untuk memberikan persetujuan dengan hadir dihadapan PPAT dan turut menandatangani akta jual beli.

Kata Kunci : Asas, Terang dan Tunai, Tanah.

Abstract

The purpose of this research is to gain an understanding of the application of the clear and cash principles in making deeds of sale and purchase of inherited land that has not been divided before the Land Deed Official. The transfer of land rights through buying and selling in Indonesia is also subject to the principles of clear and cash existing in customary law. Currently, buying and selling where the object is inherited land, some of it causes problems that can be detrimental to certain parties. The research method used is a normative juridical approach. From the research results, it was concluded that the application of the clear and cash principles in making deeds of sale and purchase of inherited land that has not been divided before the PPAT has been adjusted to the applicable laws and regulations. So, when carrying out legal acts of sale and purchase whose object is

inherited land, all heirs must be involved in giving their consent by appearing before the PPAT and participating in signing the sale and purchase deed.

Keywords: Principle, Light and Cash, Land.

A. Pendahuluan

Tanah adalah karunia Tuhan bagi rakyat, bangsa dan negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹ Di negara Indonesia, bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang penting guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Agar bumi, air dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan landasan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia.² Negara memberikan hak kepada setiap individu untuk menguasai berbagai hak atas tanah, baik secara perorangan bagi dirinya sendiri maupun dimiliki secara bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.³ Sejak berlakunya UUPA, Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) sepanjang yang mengatur berkenaan benda tidak bergerak yang hanya terkait dengan hak atas tanah, tentang cara memperoleh hak milik atas tanah, dan tentang tata cara penyerahan benda tidak bergerak menjadi tidak berlaku lagi.⁴ Sehingga jelas bahwa seluruh ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah seluruhnya turut tunduk pada UUPA.

Perolehan hak kepemilikan atas suatu tanah dapat dilakukan melalui jual beli. Jual beli adalah perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga atau sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut.⁵ Perjanjian jual beli ini termasuk dalam perbuatan hukum dua pihak, yakni perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak sehingga munculnya hubungan timbal balik.⁶ Pasal 5 UUPA mengatur bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan

¹ 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*, Volume 7, Nomor 1, 2017, hlm. 16.

² Hadi Arnowo dan Waskito, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 16.

³ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002, hlm. 85.

⁵ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶ Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Cetakan 5*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 112.

nasional dan negara.⁷

Pada masyarakat hukum adat, jual beli tanah dan bangunan harus dilaksanakan berdasarkan asas terang dan tunai.⁸ Asas terang merupakan asas yang mengatur bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutup-tutupi. Asas tunai adalah penyerahan hak serta pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang bersamaan.⁹ Asas terang dan tunai yaitu terang berarti perbuatan hukum harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Sedangkan tunai berarti pembayaran serta pengalihan hak harus dilakukan pada saat yang bersamaan. Asas tunai ini menjadi pembeda dalam melakukan pengalihan hak atas tanah diantara hukum adat dan KUHPerdara. Dalam ketentuan KUHPerdara, pelunasan dan penyerahan objek (*levering*) tidak harus dilakukan dalam waktu yang sama.¹⁰

Permasalahan yang mungkin timbul terkait tanah salah satunya dapat berasal dari proses pewarisan terhadap tanah yang merupakan harta peninggalan pewaris atau disebut dengan tanah waris. Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) mengatur bahwa segenap ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang seorang yang meninggal dunia. Selanjutnya pada Pasal 874 KUHPerdara diatur bahwa segala harta peninggalan seorang yang meninggal dunia, adalah kepunyaan ahli warisnya menurut undang-undang, sekedar terhadap itu dengan surat wasiat tidak telah diambilnya suatu ketetapan yang sah. Maka dalam hal ini para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak milik atas segala harta kekayaan peninggalan dari pewaris.

Pada praktik peralihan hak atas tanah melalui jual beli, khususnya pada jual beli yang obyeknya berupa tanah waris, beberapa menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan pihak tertentu. Salah satu contohnya terdapat pada kasus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor XX/PDT.G/2021/PN.Met. Dalam kasus tersebut terdapat objek tanah atas nama Almarhumah Nyonya WT berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor M.15 yang terletak di desa Karang Rejo, Kota Metro. Tanah tersebut diperoleh pada tahun 1962 dan merupakan harta gono-gini atau harta bersama dari perkawinan yang berlangsung sejak tahun 1954 diantara Almarhumah Nyonya WT dengan Almarhum Tuan GT. Dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 12 (dua belas) orang anak. Kemudian pada tahun 1968, Almarhum Tuan GT meninggal dunia, sehingga atas sebagian tanah tersebut menjadi harta waris dari Almarhum

⁷ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria: "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-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

⁸ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011, hlm. 189.

⁹ Ernanto Arisandi, "Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah", 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diunduh tanggal 15 April 2024, pukul 13.00 Waktu Indonesia Barat.

¹⁰ Fakhriyasa Zalili Sailan dan Winahyu Erwiningsih, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanian*, Yogyakarta: FH UII Press, 2019, hlm. 45.

Tuan GT sebagai pewaris. Kasus dimulai ketika pada tahun 1988, Sertipikat Hak Milik Nomor M.15 atas tanah tersebut dipinjam oleh anak kedua Almarhumah Nyonya WT yang bernama Nyonya Y bersama dengan suaminya Tuan YS untuk menambah modal usaha. Sebelum Almarhumah Nyonya WT wafat pada tahun 2011, ia berpesan pada anak pertamanya, yaitu Nyonya SG agar sertifikat tanah yang dipinjam oleh Nyonya YL supaya diambil karena sebagian atas tanah tersebut merupakan tanah warisan dari Almarhum Tuan GT dan belum dibagi. Namun setelah ditelusuri, kenyataannya pada tahun 2000 tanah tersebut telah dijual dengan atas nama Almarhumah Nyonya WT selaku Penjual dengan Tuan ST selaku Pembeli. Proses jual beli terhadap tanah waris tersebut tidak diketahui oleh para ahli waris. Perbuatan Tuan ST, Nyonya Y, dan Tuan YS yang melakukan proses jual beli atas tanah yang menjadi objek waris tanpa melibatkan dan atau tanpa persetujuan para ahli waris yang sah dari Almarhum Tuan GT telah menimbulkan kerugian bagi para ahli waris.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan hukum agraria di Indonesia menganut asas terang dan tunai. Sedangkan berdasarkan kasus diatas, terdapat harta waris berupa tanah dan bangunan yang belum dibagi namun sudah dialihkan melalui jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain. Berdasarkan uraian diatas, maka perlu dikaji lebih lanjut terkait bagaimana penerapan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli terhadap tanah waris yang belum dibagi yang dilaksanakan dihadapan PPAT.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian terkait penerapan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka yang terkait dengan pembahasan pada penelitian.¹¹ Spesifikasi penelitian yang digunakan penulis adalah deskriptif analitis. penulis menggambarkan dan menganalisis terkait asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum yang terkait dengan penerapan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli tanah waris yang belum dibagi dihadapan PPAT dihubungkan dengan kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Tahapan penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisis data pada penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yaitu menganalisis data primer dan data sekunder yang telah diperoleh berdasarkan studi dokumen dan wawancara.

C. Hasil Dan Pembahasan

Peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan oleh masyarakat di Indonesia baik oleh perorangan maupun badan hukum adalah jual beli. Karena melalui jual beli hak atas

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali, 1985, hlm. 15.

tanah diserahkan untuk selama-lamanya kepada pembeli dan penjual menerima pembayaran sejumlah uang yang telah ditentukan harga pembeliannya.

UUPA sebagai acuan dasar hukum agraria di Indonesia tidak mengatur secara rinci mengenai tata cara dan hal-hal lain yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah. Mengingat Pasal 5 UUPA mengatur bahwa hukum adat merupakan sumber utama dari adanya hukum agraria nasional. Apabila terdapat sesuatu yang tidak diatur dalam UUPA maka yang berlaku terhadapnya adalah ketentuan dari hukum adat. Hukum adat yang digunakan tersebut bukanlah tanpa syarat, karena tidak semua hukum adat dapat dijadikan sumber utama untuk hukum agraria nasional. Terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar hukum adat dapat digunakan, yakni:

- a. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara;
- b. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan sosialisme Indonesia;
- c. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan peraturan UUPA;
- d. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

lainnya.”

Konsep hukum agraria nasional yang digunakan pada UUPA saat ini diadopsi berdasarkan hukum adat. Artinya hukum adat yang telah disaring yang dijadikan dasar dari hukum agraria nasional. Konsep peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia mengadopsi ketentuan yang ada pada hukum adat. Salah satunya adalah asas terang dan tunai. Pada masyarakat hukum adat, jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang adalah perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat/Desa, dimana Kepala Adat/Desa tidak hanya berfungsi sebagai saksi, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin bahwa jual beli hak atas tanah tersebut telah dilakukan tanpa melanggar hukum.¹² Pengertian tunai adalah perbuatan atau pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga terhadap hal tersebut dilakukan secara bersamaan atau serentak.¹³

Pada masyarakat hukum adat, untuk membuktikan bahwa telah dilaksanakannya jual beli hak atas tanah adalah melalui pembuatan akta yang dibuat oleh penjual itu sendiri dan diketahui oleh Kepala Adat/Desa. Hal tersebut tidak bersifat mutlak, dimungkinkan juga tidak dibuat akta atau bukti tertulis mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:¹⁴

- a. Asas Tunai, yakni penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama dan dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai berarti pembayaran harga dilakukan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Sehingga asas tunai tetap terpenuhi

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali, 1989, hlm. 29.

¹³ Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020, hlm. 189.

¹⁴ Ernanto Arisandi, *Loc.Cit.*

meskipun suatu pembayaran dilakukan secara berangsur-angsur.

- b. Asas Terang, yaitu jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutup-tutupi. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Kepala Adat/Desa. Namun, sejak berlakunya PP Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli, harus dilakukan dihadapan PPAT.

Pada saat ini penerapan asas hukum adat terhadap jual beli hak atas tanah telah disesuaikan tanpa mengubah hakikatnya.¹⁵ Penyesuaian tersebut terdapat pada jual beli hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai dan ciri-ciri serta sifatnya merupakan perbuatan yang terang. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) telah mengatur bahwa hukum jual beli wajib dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut dilakukan untuk membuktikan bahwa benar telah dilakukan jual beli hak atas tanah. Maka dilakukan pembuatan akta jual beli oleh PPAT. Akta PPAT sesuai pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, akta adalah akta yang dibuat PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta jual beli tersebut merupakan akta autentik.

Dengan begitu akta jual beli dijadikan salah satu dokumen yang diperlukan untuk penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama pemegang hak yang baru. Pelaksanaan pembuatan akta tersebut mengacu pada Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang harus dipatuhi guna menunjang terpenuhinya asas terang dan tunai.

Bentuk akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus mengikuti ketentuan yang ada pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah. Hal tersebut dilakukan untuk pemeliharaan data guna terselenggaranya pendaftaran tanah demi menciptakan tertib hukum pertanahan.

Ketentuan dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai berikut:¹⁶

- a. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau seseorang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan;
- b. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, biasanya kedua orang tersebut merupakan pegawai dari Kantor PPAT;

¹⁵ Boedi Harsono, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 207.

¹⁶ Latifah Puspa Herwido, Widodo Suryandono, Wirnanto Wiryomartani, "Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum", *Indonesian Notary*, Volume 2, Artikel 28, 2020, hlm. 608.

- c. PPAT wajib membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta tersebut, serta memastikan kepada kedua belah pihak bahwa transaksi yang diselenggarakan sudah lunas atau belum;
- d. Apabila isi akta telah disetujui oleh penjual dan pembeli, kemudian akta jual beli ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT;
- e. Akta jual beli dibuat dalam dua lembar asli. Lembar pertama disimpan di Kantor PPAT. Lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk dibalik nama;
- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinan yang sama bunyinya. Apabila terdapat kesalahan atau perubahan pada pembuatan akta, dapat dilakukan penggantian atau perbaikan dengan melakukan penambahan, pencoretan, penggantian, dan penyisipan lembar tambahan yang disahkan dengan paraf para pihak yang menandatangani akta tersebut.”

Pada suatu pembuatan akta otentik, akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Syarat-syarat tersebut diantaranya adalah:¹⁷

1. Syarat Materiil:

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Hanya pemegang hak atas tanah yang sah yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah tertentu yang disebut pemilik. Apabila pemilik hak atas tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanahnya sendiri. Namun, jika pemilik tanah terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah adalah keduanya atau mereka secara bersama-sama bertindak untuk menjual tanah tersebut.
- b. Pembeli merupakan pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh hak atas tanah yang akan ia beli. Hal ini tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, yakni dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai. Terkait hak milik, diatur dalam Pasal 21 UUPA bahwa hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang telah ditetapkan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan menurut hukum, dan tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa. Tanah-tanah yang boleh diperjualbelikan adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, hal ini sesuai dengan yang telah ditentukan oleh UUPA.

2. Syarat Formil

PPAT akan membuat akta jual beli setelah seluruh persyaratan materiil terpenuhi.

¹⁷ Ermasyanti, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal Keadilan Progresif*, Nomor 1, Volume 3, 2012, hlm. 77.

Pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk dari suatu syarat formil yang telah diatur dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Hal ini merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan, karena tanpa akta PPAT, maka pendaftaran hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Syarat-syarat formil tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:¹⁸

- a. Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada PPAT;
- b. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 38 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah;
- c. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT tersebut diatur oleh menteri melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Setelah akta jual beli dibuat, sesuai diatur dalam Pasal 40 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menyerahkan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk pendaftaran pemindahan haknya. Hal tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari pihak yang satu kepada pihak yang lain melalui adanya peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Dalam hal ini, jual beli termasuk perbuatan hukum. Beralihnya hak milik atas tanah dari pemiliknyanya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum dapat terjadi ketika seseorang meninggal dunia. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak milik pewaris secara hukum berpindah kepada ahli warisnya.

Apabila suatu tanah yang diperoleh berdasarkan pewarisan hendak dilakukan peralihan melalui jual beli, maka yang berhak untuk menjual tanah waris tersebut adalah segenap ahli waris.¹⁹ Pelaksanaan jual beli tersebut tetap berpedoman pada asas terang dan tunai yang terwujud dengan pembuatan akta yang dilakukan dihadapan PPAT, disetujui oleh seluruh ahli waris, serta penyerahan hak atas tanah dan pembayaran sejumlah harga dilakukan secara bersamaan.

Pada dasarnya suatu tanah waris boleh untuk dijadikan objek jual beli, dengan catatan yang menjual tanah waris tersebut adalah seluruh ahli waris dari pewaris. Pada perkawinan

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 81.

¹⁹ Wawancara dengan Bapak I, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung, tanggal 30 Mei 2024, di Kantor Notaris/PPAT I.

dengan campur harta, jika tanah waris tersebut bersertipikat atas nama pasangan pewaris dan dari pasangan tersebut memiliki anak yang juga merupakan ahli waris, maka yang namanya tercatat dalam sertipikat tetap boleh menjual tanah waris tersebut, tetapi harus dengan persetujuan seluruh anak-anaknya sebagai ahli waris yang berhak.

Guna memenuhi asas terang dan tunai, perbuatan jual beli terhadap tanah waris tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT dan penyerahan hak atas tanah beserta sejumlah uang yang harus dibayar dilakukan secara bersamaan untuk kemudian dituangkan dalam akta jual beli. Sebelum pembuatan akta jual beli, PPAT terlebih dahulu harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terhadap akta apa yang akan dibuatnya.

Apabila tanah waris tersebut masih atas nama pewaris, terlebih dahulu harus diproses untuk dibalik nama menjadi atas nama seluruh ahli waris, maka seluruhnya bersama-sama memiliki tanah waris tersebut dan bertindak sebagai penjual. Namun apabila tanah waris tersebut merupakan harta bersama, dan yang tercantum dalam sertipikatnya adalah pasangan pewaris yang hidup terlama, maka ia berhak bertindak sebagai penjual karena memiliki setengah bagian yang tidak terbagi atas tanah waris tersebut, kemudian atas setengah bagian dari tanah waris yang hendak dijual tersebut membutuhkan persetujuan dari para ahli waris sebagaimana tercantum dalam surat keterangan ahli waris.

Berdasarkan putusan sebagaimana tercantum pada pendahuluan diatas, sebidang tanah dan bangunan yang merupakan tanah waris dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.15 yang telah dijual oleh Almarhumah Nyonya WT kepada Tuan ST berdasarkan Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT V.Y.R.S pada tanggal 21 Januari Tahun 2000 tidak melibatkan para ahli waris yang lain dalam perbuatan jual beli tanah waris tersebut, dalam kasus tersebut Almarhumah Nyonya WT bertindak untuk dirinya sendiri sebagai penjual. Namun penyerahan tanah dan pembayaran sejumlah harga telah dilaksanakan pada saat penandatanganan akta jual beli, sehingga asas tunai dalam kasus ini telah terpenuhi. Terlebih lagi sejak bulan Februari tahun 2000 tanah tersebut juga telah terdaftar di Kantor Pertanahan atas nama pembeli, yakni Tuan ST. Meskipun jual beli tersebut sudah benar dilakukan dihadapan PPAT, namun asas terang ini tetap tidak terpenuhi, karena penjualan tanah waris tidak melibatkan persetujuan para ahli waris yang lain. Dalam penerapan asas terang, selain jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT, seorang PPAT juga harus menjamin bahwa perbuatan jual beli yang dilakukan dihadapannya tersebut tidak melanggar hukum.

Persetujuan ahli waris tersebut terwujud dalam bentuk hadirnya para ahli waris pada saat pembacaan akta jual beli. Para ahli waris hadir untuk memberikan persetujuan peralihan hak melalui perbuatan hukum jual beli dan turut menandatangani akta jual beli tersebut dihadapan Notaris/PPAT. Jika terdapat ahli waris lain yang tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka ahli waris tersebut harus membuat surat kuasa dan persetujuan yang dibuat dalam bentuk akta

Notaris.²⁰ Pada kasus ini, Almarhumah Nyonya WT sebenarnya tetap berhak untuk menjual tanah jika yang menjadi objek jual belinya hanya sebagian dari tanah tersebut, karena sebagian atas tanah tersebut merupakan bagian tidak terbagi milik penjual dari harta bersama dengan suaminya sebagai pewaris. Sehingga apabila atas sebagian tanah tersebut hendak dijual, penjual dapat bertindak untuk dirinya sendiri, tanpa memerlukan persetujuan dari orang lain, termasuk para ahli waris dari pewaris, dan akta jual beli tersebut menjadi sah dan tidak melanggar hukum. Namun, penjual dalam kasus ini melakukan perbuatan jual beli atas seluruh tanah waris tersebut tanpa persetujuan ahli waris, dimana penjual hanya bertindak untuk dirinya sendiri sebagai pemilik tanah waris tersebut, sehingga seharusnya penjual melibatkan persetujuan dari para ahli waris atas tanah waris tersebut. Apabila hal tersebut sudah dilakukan sesuai hukum dan berdasarkan bukti-bukti formil, maka jual beli dapat dikatakan sah jika syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara sudah terpenuhi. Kemudian Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan untuk menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanahnya. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima suatu tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Sehingga dengan sertipikat tersebut pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya.²¹

Sementara itu, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban jika dalam pembuatan akta jual beli tersebut tidak mematuhi asas terang dan tunai. Dalam kasus ini, jika saja PPAT membuat akta jual beli atas sebagian tanah tersebut, maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban. Namun jika PPAT membuat akta jual beli atas seluruh tanah waris tersebut, dan dilakukan tanpa adanya persetujuan para ahli waris, maka PPAT seharusnya bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya tersebut.

Akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT pada kasus ini telah batal demi hukum karena tidak memenuhi asas terang dan tunai. Akibat hukumnya adalah akta jual beli tidak sah, tidak berlaku, dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti perbuatan hukum yang sah serta tindakan hukum yang tertuang di dalamnya turut batal. Sebab perbuatan peralihan hak atas tanah diharuskan untuk dituangkan dalam akta otentik. Sehingga pada kasus ini pembeli kehilangan hak atas tanahnya yang sudah dilakukan jual beli beserta sertipikat tanahnya yang sudah di daftarkan ke kantor pertanahan.

D. Kesimpulan Dan Rekomendasi

Penerapan asas terang dan tunai dalam pembuatan akta jual beli tanah waris yang belum dibagi dihadapan PPAT telah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dalam melakukan perbuatan hukum jual beli yang objeknya berupa tanah

²⁰ Wawancara dengan Ibu N, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung, tanggal 6 Juni 2024, di Kantor Notaris/PPAT N.

²¹ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali", *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2011, hlm. 289.

waris, harus melibatkan seluruh ahli waris untuk memberikan persetujuan dengan hadir dihadapan PPAT dan turut menandatangani akta jual beli. Jika asas terang dan tunai tidak diterapkan, akibat hukumnya adalah akta jual beli tidak sah, tidak berlaku, dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti perbuatan hukum yang sah serta tindakan hukum yang tertuang di dalamnya turut batal. Kepada PPAT sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, harus berpedoman pada asas terang dan tunai dalam pelaksanaannya. PPAT harus lebih berhati-hati dalam membuat akta jual beli yang objeknya merupakan tanah waris yang belum dibagi, serta tetap mematuhi peraturan dan hukum yang berlaku, agar akta yang telah dibuat tersebut tidak menimbulkan kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. Buku

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

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*, Volume 7, Nomor 1, 2017.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Cetakan 5*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali, 1989.

Ermasyanti, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Nomor 1, Volume 3, 2012.

Ernanto Arisandi, "Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah", 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diunduh tanggal 1 Desember 2023.

Fakhriyasa Zalili Sailan dan Winahyu Erwiningsih, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2019.

Hadi Arnowo dan Waskito, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta: Kencana, 2017.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali", *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2011.

Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002.

Latifah Puspa Herwido, Widodo Suryandono, Wirnanto Wiryomartani, "Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum", *Indonesian Notary*, Volume 2, Artikel 28, 2020.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia Cetakan 2*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020.

___ dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011.

___ dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali, 1985.

C. Lainnya

Wawancara dengan Bapak I, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung, tanggal 30 Mei 2024, di Kantor Notaris/PPAT I.

Wawancara dengan Ibu N, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bandung, tanggal 6 Juni 2024, di Kantor Notaris/PPAT N.