

KEKUATAN HUKUM JUAL BELI DIBAWAH TANGAN TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Ratna Eka Syafitri/Hanafi Arief/Faris Ali Sidqi

UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN (UNISKA)
Email: ratnaesha21@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mendiskripsikan ketentuan hukum dalam perjanjian jual beli tanah dalam telaah hukum di Indonesia dan kekuatan hukum perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Analisis bersifat deskriptif kualitatif. Ketentuan hukum di bidang pertanahan, pada dasarnya merupakan penjabaran terhadap ketentuan-ketentuan mengenai pemanfaatan tanah dan sumber daya alam pada umumnya, sebagaimana ditetapkan dalam pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 yang meletakkan landasan utama bagi Bangsa Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional. Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sejak diundangkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menghapuskan dualisme ketentuan hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata. Menurut ketentuan UUPA, perjanjian jual beli tanah telah terjadi sejak ditanda tangannya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah. Jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya terdiri dari 3 unsur, yaitu: tunai, riil dan terang. Setelah adanya UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, segala macam tentang pemindahan hak atas tanah diatur dalam UUPA beserta aturan-aturan yang mengikutinya, PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, bermakna bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan atas kepemilikan tanah tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali.

Kata kunci : *Analisis Yuridis, Jual Beli, Bawah Tangan, Kepemilikan, Hak Atas Tanah*

ABSTRACT

This study aims to describe the legal provisions in the sale and purchase agreement of land in a legal review in Indonesia and the legal force of the sale and purchase agreement under the hands of the ownership of land rights. This research is a normative legal research. The analysis is descriptive qualitative. Legal provisions in the land sector are basically an elaboration of the provisions regarding the use of land and natural resources in general, as stipulated in Article 33 of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia which lays the main foundation for the Indonesian nation to realize national goals. The customary law of buying and selling land is not an agreement as referred to in Article 1457 of the Civil Code, but rather a legal act in the form of handing over the land in question by the seller to the buyer forever at which point the buyer submits the price to the seller. Since the promulgation of Law no. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) which abolished the dualism of land law provisions in Indonesia, the definition of buying and selling is not the same as the meaning of buying and selling land as referred to in the Civil Code. According to the provisions of the UUPA, the land sale and purchase agreement has occurred since the signing of the sale and purchase deed before the authorized PPAT and the payment of the price by the buyer to the seller. The Sale and Purchase Binding Agreement (PJB) is a legal breakthrough made by Notaries to overcome the problems faced in the implementation of the sale and purchase of land rights. The sale and purchase of land according to the Basic Agrarian Law is a legal act of transferring rights which consists of 3 elements, namely: cash, real and clear. After the existence of the UUPA concerning the Basic Regulations of Agrarian Principles, all kinds of transfers of land rights were regulated in the LoGA along with the regulations that followed it, PP No. in the presence of PPAT, it means that the private sale and purchase agreement on land ownership has no legal force at all.

Keywords: *Juridical Analysis, Sale and Purchase, Underhand, Ownership, Land Rights*

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan interaksi antara masyarakat di zaman modern ini semua perbuatan hukum antara masyarakat satu dengan yang lainnya perlu dibuatkan suatu hubungan hukum agar memiliki legalitas, yang mana salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum

dalam kehidupan bermasyarakat. Demi tercapainya kepastian hukum tersebut dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Notaris dan PPAT adalah pejabat-pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan Undang-Undang. Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah

antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹ Proses kepemilikan hak atas tanah di masyarakat pedesaan terkadang hanya dilakukan secara

lisan, kepercayaan atau saling mempercayai dan ditulis secara sederhana, kemudian dilaporkan secara lisan ke perangkat desa dan menindak lanjuti dengan mencatatkan di buku krawangan atau buku letter C. Kepemilikan hak atas tanah dengan proses tersebut sangat rentan dengan perselisihan antar pihak yang melakukan peralihan, penyalahgunaan yang dilakukan oleh orang yang mempunyai kepentingan, dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat. Undang-undang nom0r 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA) mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Pasal-pasal yang mengatur tentang peralihan hak tersebut adalah pasal 20,26,28,35,38 dan 43. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum peralihan itu dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta biasa (bukan warisan) dan pembagian harta

¹ Muchlis Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, (Jakarta: Rajawali), hal. 9.

warisan, penyerahan hibah wasiat (*legaat*), dan penyerahan tanah sebagai modal perusahaan.²

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode sebagai ciri khas keilmuan. Metode mengandung makna sebagai cara mencari informasi dengan terencana dan sistimatis. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada batasan-batasan yang tegas guna menghindari terjadinya penafsiran yang terlalu luas.³ Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang berdasarkan pada penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder di bidang hukum. Adapun digunakannya metode penelitian hukum normatif, yaitu melalui studi kepustakaan adalah untuk menggali asas-asas, norma, teori dan pendapat hukum yang relevan dengan masalah penelitian melalui inventarisasi dan mempelajari bahan-bahan hukum

primer, sekunder, dan tertier. Sumber Data Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu berupa peraturan perundang-undangan seperti:⁴

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer yang terdiri dari: buku-

² Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan), hal.550

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV. Rajawali), hal. 27

⁴Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 116

buku yang berkaitan dengan hukum perdata, khususnya hukum perdata, khususnya hukum perjanjian dan hukum agraria. Teknik Pengumpulan Data Seluruh bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan studi literatur dengan alat pengumpulan data/ berupa studi dokumen dari berbagai sumber yang dipandang relevan.

PEMBAHASAN

A. Ketentuan Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Telaah Hukum di Indonesia

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.⁵ Kebutuhan akan tanah terus mengalami peningkatan, hal ini seiring dengan meningkatnya

kegiatan pembangunan dimana tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal namun juga sebagai tempat untuk melakukan suatu usaha. Adanya ketidakseimbangan antar persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah yang ada di daerah-daerah. Sebelum berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, hukum tanah bersifat dualistis yaitu berlakunya hukum tanah barat berdampingan dengan hukum adat tanah. Hukum tanah barat berlaku bagi tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak eigendom, tanah erfpacht, tanah postal dan lain-lain sedangkan hukum adat tanah berlaku bagi tanah-tanah yang dikenal dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah milik, tanah usaha, tanah golongan, tanah bengkok, dan lain-lain.⁶

B. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan

⁵ <http://mengenalhukumindonesia.blogspot.co.id>, diakses pada tanggal 19 Juli 2020

⁶ Wayan P. Windia & Ketut Sudantra, 2006, *Pengantar Hukum Adat Bali*, (Denpasar:

Lembaga Dokumentasi dan Publikasi Fakultas Hukum Universitas Udayana), hal.124

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.⁷

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu adanya aturan hukum yang diatur oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi : *"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan*

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana tersebut di atas maka penguasaan atas tanah diatur dalam UUPA (Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). UUPA juga mengatur tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajinban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftarantaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, yaitu: *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

PENUTUP

A. Kesimpulan

⁷ Boedi Harsono, *Op. cit*, hal 70.

1. Ketentuan hukum dibidang pertanahan, pada dasarnya merupakan penjabaran terhadap ketentuan-ketentuan mengenai pemanfaatan tanah dan sumber daya alam pada umumnya, sebagaimana ditetapkan dalam pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 yang meletakkan landasan utama bagi Bangsa Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional.
2. Sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ketentuan hukum jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi. Menurut ketentuan Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.
3. Kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.
4. Sejak berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di

hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

5. Setelah adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, segala macam tentang pemindahan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 beserta aturan-aturan yang mengikutinya, diantaranya Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

B. Saran

Dengan diterapkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diharapkan

kedepan dapat menjadi kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni
- Arie Sukanti Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Darwin Prinst, *Adat Karo*, Medan: Bina Media Perintis
- Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- H. Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia

Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*, Medan: Fakultas Hukum USU

Lembaga Dokumentasi dan Publikasi Fakultas Hukum Universitas Udayana

M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa

Mhd Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008

Subekti, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti

R.Subekti, R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Pradnya Paramita

Salim Hs, 2011, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: CV. Rajawali

Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada

Wirjono Pradjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Bale Bandung

Wayan P. Windia & Ketut Sudantra, 2006, *Pengantar Hukum Adat Bali*, Denpasar:

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah