

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN*

Oleh :

Ni Nyoman Putri Satrianingsih**

A.A. Ngurah Wirasila***

Program Kekhususan Hukum Bisnis

Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

Based on the provisions of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the sale and purchase of land rights must be done in the presence of a land deed official (PPAT). However, in daily life there are still many transfers of land rights carried out under the hand, in the sense that they are not carried out with the applicable provisions. This results in losses for the buyer. This type of research uses normative research methods. The results of the study indicate that the regulation regarding the transfer of land rights through buying and selling under the hands in accordance with Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Issues is that the transfer of land rights does not occur but the sale and purchase agreement remains valid.

Keywords: Transfer of land rights, sale and purchase under the hand, default.

*Penulisan karya ilmiah yang berjudul "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan" ini merupakan karya ilmiah ringkasan diluar skripsi.

** Ni Nyoman Putri Satrianingsih adalah penulis pertama dalam karya ilmiah ini.

***A.A Ngurah Wirasila SH., MH. adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana sekaligus sebagai penulis kedua dalam penulisan karya ilmiah ini.

Abstrak

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akan tetapi, dalam kehidupan sehari-hari masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan, dalam arti tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut mengakibatkan kerugian pada pihak pembeli. Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah pengalihan hak atas tanah tidak terjadi tetapi perjanjian jual beli tersebut tetap sah.

Kata Kunci : Peralihan hak atas tanah, jual beli dibawah tangan, wanprestasi.

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya baik itu sebagai sarana untuk mencari kehidupan seperti pendukung mata pencarian di berbagai bidang pertanian, perkebunan ,pertenakan, perikanan, industri, maupun digunakan sebagai perumahan dengan didirikannya tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menjadikan

manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya.¹

Dengan adanya ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.²

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

¹ Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.7.

² J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, h.83.

maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih seringkali ditemui kegiatan jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan tersebut hanya dibuktikan dengan bukti selebaran kwitansi pembayaran secara lunas sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli. Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli hanya dengan bukti selebaran kwitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu. Secara normatif artinya sertifikat yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan karena tidak dibuat dihadapan PPAT meskipun tanah sudah diserahkan kepada pihak pembeli.

Berdasarkan permasalahan hukum diatas, maka disusunlah karya ilmiah dalam bentuk jurnal yang dituangkan dalam judul **“Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan”**.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Apa akibat hukum peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan melalui jual beli dibawah tangan?
- 1.2.2 Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan perjanjian dibawah tangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan jurnal ini adalah dimaksudkan untuk mengetahui dan memahami bagaimana akibat hukum dalam peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli dibawah tangan serta upaya penyelesaian peralihan hak milik atas tanah secara dibawah tangan.

II. Isi Makalah

2.1 Metode Penelitian

2.1.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian jurnal ini menggunakan metode pendekatan secara normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian berupa pengumpulan bahan hukum dalam penulisaanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Menurut Soerjono Soekanto mengidentifikasikan penelitian hukum normatif tersebut sebagai penelitian hukum kepustakaan yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematik hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum.³

2.1.2 Jenis pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah jenis pendekatan Perundang-undangan (the statue approach)

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.12-13.

yaitu dengan cara menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.

2.1.3 Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang mencakup pengetahuan ilmiah seperti norma-norma dasar, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum yang hingga kini berlaku. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa publikasi jurnal.

2.1.4 Teknik pengumpulan bahan hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam jurnal ilmiah ini adalah teknik studi dokumen yaitu dengan menemukan data dan mengambil bahan hukum di perpustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.⁴

2.2 Hasil dan Analisis

2.2.1 Akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian dibawah tangan

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual

⁴ Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016, "Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Kertha Semaya*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, h.5.

beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.⁵

Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan *contract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual beli adalah : “ suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Effendi Perangin menyatakan bahwa : “ Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁶

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selembaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual- beli. Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat 1320 KUHPerdara. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah

⁵ Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta, h.3.

⁶ Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, h. 13.

didaftarkan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷

Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti tranksaksi pembayaran hanya dengan selebar kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindah tangan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut. Apabila suatu saat timbul sengketa, maka kwitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

⁷ Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, "Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Kertha Semaya* Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, h.2.

2.2.2 Kekuatan hukum mengikat dari perjanjian jual beli secara dibawah tangan

Perjanjian dalam KUHPerdota terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa “kontrak adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu”.⁸

Berdasarkan uraian di atas, sumber terpenting perikatan yang dilakukan melauai kegiatan jual beli tersebut adalah perjanjian. Karena melalui suatu perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Perjanjian tidak boleh dibuat secara bebas, artinya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.

Berdasarkan keempat syarat kumulatif diatas, dalam suatu perjanjian, syarat adanya kesepakatan adalah hal yang sangat

⁸ Muhammad Syaifuddin, 2002, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, h. 22.

penting untuk terpenuhi. Kesepakatan yang dilakukan secara tertulis dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan.⁹ Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa dilakukan di hadapan notaris atau pejabat umum. Kekuatan mengikat para pihak dalam akta dibawah tangan adalah sama dengan akta autentik, jadi perjanjian tersebut sah dalam arti tidak bertentangan dengan Undang-undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah.¹⁰ Kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan berdasarkan alasan yang ditetapkan Undang-Undang.¹¹

Dalam ketentuan pasal 1459 KUHPerdato menyatakan bahwa : “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan(menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Hal ini menunjukkan bahwa sifat perjanjian jual beli dibawah tangan hanya bersifat obligatoir yang artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu, memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, perjanjian kebendaan merupakan sebagai

⁹ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman rai Asmara Putra, 2010, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, h.51.

¹⁰ Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, 2015, “Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan”, *Jurnal Kertha Semaya* Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, h.3-4.

¹¹ Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, h.139.

pelaksana perjanjian obligatoir. Artinya sejak terjadinya perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang sedangkan penjual berhak atas pembayaran harga. Berdasarkan hal tersebut, maka kekuatan mengikat perjanjian dibawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanah nya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

III. Penutup

3.1 Kesimpulan

1. Akibat hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dibawah tangan adalah proses jual beli tersebut tetaplah sah, dikarenakan sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yakni syarat materiil dan formil yang bersifat tunai, terang, dan riil.
2. Kekuatan mengikat jual beli tersebut sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam hal ini pengalihan hak atas tanah tidak terjadi tapi perjanjiannya tetap sah.

3.2 Saran

1. Dalam melaksanakan proses jual beli tersebut haruslah didaftarkan dan dilakukan dihadapan PPAT agar peralihan hak atas tanah dapat dilakukan yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Tanah (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT.

2. Agar jual beli tanah yang sudah dilakukan mempunyai kekuatan hukum tanpa akta PPAT, maka kedua belah pihak yakni pembeli dengan penjual harus menghadap Kepada Desa Setempat, kemudian penjual dibuatkan suatu akta bermaterai bahwa benar dia telah menjual tanah tersebut kepada pembeli dan akta tersebut ditandatangani oleh Kepala Desa dan disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Artadi I Ketut dan I Dewa Nyoman rai Asmara Putra, 2010, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar.
- Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta.
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- Muhammad Syaifuddin, 2002, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung.
- Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

II. JURNAL ILMIAH

- Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016, "Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 04 no.01, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, "Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Kertha Semaya* Vol.06 No.09, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.

Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, 2015, “Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan”, *Jurnal Kertha Semaya* Vol.03, No.03 Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.

III. INTERNET

Hukum Online, 2012, “Dapatkah Mengurus Sertifikat Tanah Hanya Dengan Kuitansi?”, URL: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50728e333143b/dapatkah-mengurus-sertifikat-tanah-hanya-dengan-kuitansi> diakses tanggal 1 April 2019.

V. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), 2006, Terjemahan Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramitha, Jakarta.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.