

PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH ATAS DASAR JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

Penulis: Farizal Pranata Bahri
Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Litigasi
Email: bahrifarizalpranata@gmail.com
Koresponden: Farizal Pranata Bahri

ABSTRAK

Pemindahan atau pengalihan dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan atau mengalihkan hak milik tanah kepada pihak lain, baik dengan cara jual beli, tukar menukar, dan hibah. Berdasarkan Pasal 317 ayat (1) P1P No. 24 Tahun 1997 dapat diartikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika jual beli tersebut diakta kan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli dibawah tangan yang tidak ditingkatkan menjadi akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT tetaplah jual beli yang sah, sepanjang jual beli tersebut memenuhi syarat materil jual beli, sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1457 KUHPer bahwa jual beli wahib dilakukan secara terang, tunai, dan rill. Jual beli dibawah tangan juga telah memenuhi pasal 1320 KUHPer yaitu syarat sahnya perjanjian.

Kata kunci: Jual beli di bawah tangan, pengalihan hak atas tanah.

ABSTRACT

Assignment can be understood as a legal act aimed at transferring/transferring land ownership rights to another party, whether through sale, exchange, or gift. Based on Article 317 paragraph (1) of P1P No. 24 of 1997, it can be interpreted that the transfer of land rights through a sale and purchase can only be registered if the sale and purchase is notarized by an authorized Land Deed Official (PPAT) in accordance with applicable laws and regulations. An underhand sale and purchase that is not escalated to a deed drawn up by and before a Notary/PPAT remains a valid sale and purchase, as long as it meets the material requirements of a sale and purchase, as outlined in Article 1457 of the Civil Code, which stipulates that a wahib sale and purchase must be conducted openly, in cash, and in real terms. An underhand sale and purchase also meets Article 1320 of the Civil Code, which stipulates that a valid agreement must be valid.

Keywords: underhand sale and purchase, transfer of land rights.

A. Pendahuluan

Agraria dalam arti luas yang ada dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, agraria adalah bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Jika diperjelas bumi yang dimaksud adalah tidak hanya

permukaan bumi, namun begitu juga bagian dalam dari bumi dan juga seluruh kekayaan yang ada di lautan ataupun perairan Indonesia disebut sebagai agraria.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah agraria. Peraturan tersebut

menjadi dasar bagi pemerintahan Indonesia untuk membentuk atau menyusun peraturan perundang-perundangan. Peraturan yang telah tersusun tersebut yang menjadi dasar bagi seluruh warga negara Indonesia untuk melakukan tindakan hukum terkait agraria atau pertanahan¹.

Salah satu tindakan hukum terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah, berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”,

Pemindahan/pengalihan dapat dipahami sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan/mengalihkan hak milik tanah kepada pihak lain, baik dengan cara jual beli, tukar menukar, dan hibah. Berdasarkan Pasal 317 ayat (1) P1P No. 24 Tahun 1997 dapat diartikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika jual beli tersebut di akta kan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kebiasaan masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah masih banyak yang dilakukan secara bawah tangan, jual beli yang hanya dibuktikan dengan kwitansi yang dibuat oleh penjual kepada pembeli lalu menyerahkan sertifikat kepada pembeli. Kebiasaan jual beli hak atas tanah

yang dilakukan secara bawah tangan yang lain adalah melakukan jual beli dihadapan kepala desa kemudian oleh Peraturan Pemerintah No. 1440 tahun 1961 tetrag pendaftaran tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penggantian peraturan Norma dalam Hukum Adat ini lah yang mengharuskan seluruh masyarakat Indonesia mengikuti peraturan yang berlaku dan melepaskan kebiasaan-kebiasaan lama¹.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 214 Tahun 1997 yang mensyaratkan Jual beli adalah salah satu jenis pertukaran hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan di sah kan oleh PPAT, maka akta tersebut dapat menjadi pembuktian kuat adanya pemindahan hak atas tanah. Akta yang dibuat atau dicatatkan oleh Notaris/PPAT administrasinya bersifat tertutup meskipun akta yang dibuat/dicatatkan oleh Notaris/ PPAT adalah Akta autentik. Notaris/ PPAT memiliki kewajiban untuk melaporkan akta tersebut di Kantor BPN untuk didaftarkan, dengan tujuan diketahui oleh masyarakat umum sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya².

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut rumusan masalah dalam artikel Jurnal Ilmiah ini adalah:

1. Bagaimanakah Peralihan Hak Atas Tanah di Bawah tangan?

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta, Djambatan, 2003). hlm. 205.

² Adian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 80-81.

2. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Jual Beli Hak atas Tanah atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan?

C. Pembahasan

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa untuk kemakmuran rakyat maka bumi, air, dan kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, berlandaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dijelaskan bahwa apa-apa yang ada dalam territorial Indonesia dipergunakan dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Peralihan/pemindahan hak tanah disusun pada Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 26 ayat (1) “Jual beli, penukaran, hibah, pemberian, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”, Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 ayat (1), disebutkan “Pemindahan 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 PPAT”.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah, dalam Pasal tersebut dijabarkan bahwa terdapat dua bentuk Peralihan hak atas tanah, diantaranya adalah dialihkan kepada pihak yang lain dan beralih kepada pihak lain, yang berikut adalah penjabaran mengenai dua bentuk peralihan hak milik atas tanah:

- 1) Peralihan akta adalah suatu perbuatan yang dilakukan secara paksa atau perbuatan itu dilakukan “karena hukum” untuk kepentingan orang lain karena orang yang memiliki hak milik tersebut tidak dapat lagi memegang hak atas tanah itu secara sah atau pemilik hak milik tersebut telah meninggal dunia. Karena berlandaskan pada undang-undang, pemilik sebelumnya tidak dapat lagi memiliki hak atas tanah, maka kepemilikan hak atas tanah dengan sendirinya berpindah kepada ahli waris jika ahli waris tersebut telah memenuhi syarat-syarat menurut Undang-Undang yang berlaku.
- 2) Peralihan hak atas tanah dengan cara konversi adalah perindahan dari hak milik atas tanah kepada orang lain sehubungan dengan suatu perbuatan yang disengaja dengan maksud mengalihkan dan/atau mengalihkan hak

atas tanah. Pengalihan hak atas tanah yang disengaja dapat dilakukan melalui berbagai tindakan hukum seperti penjualan, hibah, tukar menukar, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

Pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi materai sebagai wujud suatu perjanjian yang didalamnya terdapat kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua pihak dan disaksikan oleh para saksi dapat diterangkan bahwa jual beli dibawah tangan tersebut sah menurut Hukum Adat.

Pemindahan hak atas tanah menurut undang-undang, ditunaikan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan yang berwenang melakukan pencatatan atas objek tersebut. Langkah ini berkaitan dengan tata cara peralihan hak atas tanah, karena tata cara menentukan sah atau tidaknya peralihan hak tersebut. Keabsahan peralihan hak atas tanah ditentukan oleh persyaratan formil maupun materiil, tata cara, dan otoritas para pihak-pihak yang terlibat, baik kewenangan pengalihan, maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Tata cara hukum peralihan suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya undang-undang pokok agrarian.

Pengalihan hak milik atas tanah itu tunduk pada bentuk dan berdasarkan pada peraturan

yang berlaku. Oleh karena itu pemindahan hak milik atas tanah secara hukum wajib disertai dengan dasar hukum alas hak yang jelas dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

2. Jual Beli di Bawah Tangan

Jual beli dalam Pasal 1458 KUHP, jual beli dapat dikatakan telah terjadi apabila antara kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat baik tentang harga maupun objek yang diperjualbelikan meskipun objek tersebut belum diberikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli belum melakukan pembayaran/pelunasan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Maka dari itu dapat dikatakan jual beli ha katas tanah terjadi saat pihak pembeli dan pihak penjual telah memenuhi prestasinya masing-masing

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah tindakan hukum dimana tanahnya diserahkan terlebih dahulu, baru kemudian penjual memungut sejumlah uang dan jual beli tersebut dilaksanakan secara terang dan tunai. Karena ketentuan dasar hukum pertanahan dan peraturan didalamnya juga berpedoman pada hukum adat.

Jual beli sebagaimana yang disampaikan Boedi Harsono adalah hubungan tinbal balik antara pihak penjual yang bersedia secara sadar memberikan hak milik atas suatu barangnya kepada pihak pembeli yang bersedia untuk membayar harga yang telah disepakati anantara

penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak milik atas barang tersebut.

Menurut Notaris Sri Wahyuni, S.H Jual beli tanah terjadi apabila para pihak baik penjual maupun pembeli menghadap Notaris atau PPAT untuk menandatangani akta jual beli/ mencatatkan jual beli dihadapan Notaris atau PPAT, atau dapat diperjelas apabila jual beli tanah tidak dilakukan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dikatakan tidak ada pemindahan hak atas tanah dari transaksi penjual kepada pembeli, karena pembeli tanah tentu saja tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT tetap berlaku karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu ketentuan yang masih berdasarkan hukum adat, sehingga secara tidak langsung dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah selama terjadinya penjualan tersebut memenuhi persyaratan materiil. Syarat materiil sendiri adalah syarat yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah tersebut yaitu pembeli berhak atau tidak untuk melakukan tindakan hukum sebagai pembeli salah satunya berdasarkan pada Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanyalah Warga Negara Indonesia. Begitu juga penjual adalah

pemegang hak yang sah atas tanah tersebut dan memiliki hak melakukan tindakan hukum atas objek tersebut. Sepanjang syarat materiil jual beli tersebut terpenuhi maka jual beli tersebut dapat dikatakan jual beli yang sah.

Jual beli dibawah tangan yang tidak ditingkatkan menjadi akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT tetaplah jual beli yang sah, sepanjang jual beli tersebut memenuhi syarat materiil jual beli, sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1457 KUHPer bahwa jual beli wahib dilakukan secara terang, tunai, dan riil. Jual beli dibawah tangan juga telah memenuhi pasal 1320 KUHPer yaitu syarat sahnya perjanjian.

3. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak atas Tanah atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan

Terdapat 2 cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah karena suatu peralihan karena perbuatan yang tidak disengaja atau perbuatan tersebut karena hukum kepada pihak lain, seperti harta waris yang diwariskan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemliknya kepada pihak lain karena disengaja, salah satunya adalah perbuatan hukum jual beli, sebagaimana yang dijelaskan dalam UUPA.

Hak yang sering dilakukan pengalihannya oleh masyarakat adalah hak milik atas tanah. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA disebutkan kembali dalam Pasal 6 yaitu bahwa sebagai hak turun-terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki orang atas tanah. Jual beli merupakan salah satu pilihan masyarakat dan sering digunakan dalam perbuatan hukum pengalihan hak milik atas tanah³.

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, sekaligus penyerahan harga kepada pembeli, sehingga mengakibatkan berpindahnya hak milik dari penjual kepada pembeli dan berada dalam lingkup hukum pertanahan nasional⁴.

Jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan hanya akan mempunyai status hukum apabila jual beli tersebut sah karena memenuhi syarat sahnya jual beli dalam UUPA yang bersifat tunai, jelas, dan autentik. Namun untuk memiliki kekuatan hukum tetap harus di akta kan dihadapan Notaris/PPAT karena Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang dapat mengeluarkan akta autentik dan akta autentik memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan dengan dasar akta jual beli tersebut pembeli dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan melakukan balik nama atas objek tersebut di Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan dapat timbul karena persetujuan atau karena undang-undang. Akan tetapi, dalam Pasal 1352 menyatakan bahwa persetujuan yang timbul dari persetujuan dibedakan dari persetujuan yang semata-mata timbul dari undang-undang dan dari persetujuan yang timbul dari perbuatan manusia. Menurut Pasal 1353 KUHPerdara ada dua jenis perjanjian yang timbul dari perbuatan, yaitu perbuatan hukum dan perbuatan melawan hukum.

D. Penutup

Kesimpulan

1. Pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi materai sebagai wujud suatu perjanjian yang didalamnya terdapat kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua pihak dan disaksikan oleh para saksi dapat diterangkan bahwa jual beli dibawah tangan tersebut sah menurut Hukum Adat. Pemindahan hak atas tanah menurut undang-undang, ditunaikan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan yang berwenang melakukan pencatatan atas objek tersebut.
2. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak atas Tanah

³ Suyadi Bill Graham Ambuliling, Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hal. 1

⁴ Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Jakarta, Universitas Tri Sakti, 2002), hlm. 134.

atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan, terdapat 2 cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah karena suatu peralihan karena perbuatan yang tidak disengaja atau perbuatan tersebut karena hukum kepada pihak lain, seperti harta waris yang diwariskan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemliknya kepada pihak lain karena disengaja, salah satunya adalah perbuatan hukum jual beli menurut UUPA.

Effendie Bahtiar, “Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya” Bandung: Alumni, 1980.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono Boedi, “Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya” Jakarta: Djambatan, 2003.
- Sarkawi, “Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum” Yogyakarta: Garahja Ilmu, 2014.
- Sutedi Adian, “Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya”, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Bill Graham Suyadi, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Lex Privatum Vol. V, No. 3.
- Harsono Boedi, “Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional”, Jakarta: Universitas Tri Sakti, 2002.
- Rubaie Ahmad, “Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Larasti Ayu, “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia”. Jurnal Zaken, Vol. 1, No. 1, Februari, 2020
- Harsono Boedi, “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya” Jakarta: Djambatan, 1994.