

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.¹

Negara Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki sumber daya alam dan wilayah yang cukup luas. Salah satu sumber daya alam terpenting yang bergantung pada kehidupan manusia adalah tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri.² Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat, oleh sebab itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat baik sekarang maupun dimasa yang akan datang. Untuk itu keberadaan tanah dalam kehidupan

¹ G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah*, (PT Rineka Cipta, Jakarta: 1991), hal.1

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013, Edisi 1, Cetakan 5), hal. 31

manusia tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri karena hubungannya yang sangat erat dan saling berkaitan satu sama lain.

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA. Disebutkan dalam UUPA Pasal 4 ayat (1) menyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.³

Peralihan/pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum dan akibat perbuatan hukum peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya, sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.⁴

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Alumni, Bandung: 2004), hal.18

⁴ Ibid, hal.70

mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.⁵

Sebagaimana dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa “UUPA menciptakan hukum agraria nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta penjelasan umum UUPA berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya sebagian terbesar rakyat Indonesia.”⁶ Hal ini berarti bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara Indonesia maka memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional.

Ada yang menafsirkan, bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penuangan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat

⁵ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang: 2007, hal.1

⁶ Ibid, hal. 3

bersangkutan tetap berlaku penuh.⁷

Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan, bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang berlaku sebenarnya. Semisal ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa, kemudian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸

Menurut pasal 1457 KUHPerdata disebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah dalam praktek disebut jual beli tanah, secara yuridis adalah hak atas tanah bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.⁹

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang*, (Universitas Trisakti, Jakarta: 2017), hal. 21

⁸ Ibid, hal. 205

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Prenadamedia Group, Jakarta: 2010), hal. 358

pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.¹⁰

Dalam Pasal 16 UUPA terdapat juga peraturan tentang hak atau kewenangan yang diberikan kepada seseorang yang mempergunakan atau mengambil manfaat atas suatu tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Dalam permasalahan yang terkait dengan penelitian ini, pembahasan akan difokuskan ke dalam lingkup jual beli tanah. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹¹

Sebagaimana telah diuraikan diatas maka dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah, hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seseorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka mengakibatkan

¹⁰ Ibid, hal. 76

¹¹ Gunawan Widjaja, Kartini Muldjadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 11

pembeli tersebut tidak dapat dicantumkan namanya dalam sertifikat tersebut, meskipun jual belinya sah sehingga nama pembeli tidak dapat dicantumkan sebagai pemilik baru.

PPAT membuat akta berdasarkan keinginan dan sepakat dari kedua belah pihak. Apabila sepakat tidak ada mustahil jual beli bisa dilaksanakan kecuali dapat dibuktikan ada unsur yang tidak benar atau tidak sebagaimana mestinya dalam pelaksanaan jual beli tersebut. PPAT membuat akta berdasarkan apa yang diminta dan apa yang disampaikan dengan didukung oleh data-data yang benar. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹²

Jadi akta yang dibuat oleh (PPAT) hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah ,dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Cetakan ke-2*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hal. 248

Menurut Supriadi, akta yang di buat oleh PPAT adalah akta autentik yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepentingan hukum, baik pada pada tingkat nasional, maupun regional, melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.¹³

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹⁴

Proses pembuatan Akta Jual Beli selanjutnya disebut AJB dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus bersifat terang dan tunai. AJB yg dibuat di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika, Jakarta: 2012), hal. 170

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang, Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 425-426

jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar. Mereka yang mempunyai tanah namun belum memiliki sertifikat tanah dianjurkan untuk segera mengurus sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Dokumen yang diperlukan akan disesuaikan dengan asal hak tanah, seperti:

- Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
- SPPT PBB
- Surat pernyataan kepemilikan lahan
- Akta jual beli tanah;
- Fotokopi KTP dan KK;
- Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik.

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Dalam pelaksanaannya, hal tersebut senantiasa belum terpenuhi karena adanya surat dan hal guna keperluan jual beli maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli atas tanah secara dibawah tangan.

Didalam praktek ditemukan bahwa masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembur kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Perbuatan “jual beli dibawah tangan“ terkadang hanya dibuktikan dengan selembur kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Hal ini terjadi dalam perkara, para pihak yang bersengketa adalah Thomas Meo (TM) sebagai Pemohon melawan Agus Setiadi (AS) sebagai Termohon. TM mengaku sebagai pemilik tanah di Jalan Bajawa No, 17 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo. Permasalahan muncul ketika adanya utang piutang antara TM dengan AS, yang kemudian TM belum mampu membayar utang tersebut. TM telah sepakat menjual tanah itu kepada AS berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 November 2018. AS telah sepakat membeli tanah tersebut dengan tanda pembayaran senilai Rp.150.000.000,- (serratus lima puluh juta rupiah). TM mengakui bahwa ia benar telah menandatangani surat itu namun isi pokok

perjanjian tersebut telah dibantah maka Surat Perjanjian 15 November 2018 cacat hukum karena ditandatangani secara terpaksa dan tanpa kesadaran penuh.

Bahwa dengan demikian sangat jelas seharusnya perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut tidaklah sah karena didalam Pasal 1320 telah KUH Perdata sudah jelas syarat sahnya suatu perjanjian yaitu harus adanya kesepakatan para pihak. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata juga menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, tetapi hal ini justru putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang menerima dan memenangkan gugatan Agus Setiadi yang menyatakan perjanjian jual beli dibawah tangan yang menurut Thomas Meo dilakukan secara terpaksa dan ada unsur penipuan justru sah secara hukum.

Suatu proses perkara perdata Hakim yang memeriksa perkara memerlukan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat yang menuntut hak dan kepentingan hukumnya maupun dari pihak yang menyangkal/membantah dari Tergugat yang juga mempertahankan dan membuktikan hak dan kepentingannya. Para pihak yang masing-masing ingin mengajukan bukti-bukti untuk dirinya itu hanya mungkin dilakukan dengan cara pembuktian. Berdasarkan kasus tersebut masih ada penegak hukum yang tidak memperhatikan perjanjian yang dilakukan didalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan jual beli tanah dibawah tangan, maka peneliti merasa perlu untuk melakukan penelitian Tesis yang

berjudul “Analisis yuridis keabsahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.G/2019/PN.Kpg)”.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan - permasalahan yang diteliti dan untuk mempermudah agar lebih terarah dan mendalam sesuai sasaran yang ditentukan, maka pembuktian hukum dari bukti kwitansi dalam transaksi jual beli tanah menjadi permasalahan utama, sehingga dari permasalahan utama tersebut maka timbul pertanyaan riset, yaitu:

1.2.1 Bagaimanakah kepemilikan tanah yang diperoleh dibawah tangan menurut hukum tanah nasional ?

1.2.2 Bagaimanakah akibat hukum jual beli di bawah tangan bagi kepemilikan pembeli berdasarkan putusan .Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.G/2019/PN.Kpg ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah, yaitu:

1.3.1 Untuk menggambarkan kepemilikan tanah yang diperoleh di bawah tangan menurut hukum tanah nasional.

1.3.2 Untuk menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan secara paksa dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.G/2019/PN.Kpg.

1.4 Manfaat Penelitian

Nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini, antara lain :

1.4.1 Manfaat Teoritis

a. Hasil penelitian ini berguna untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan, memberi sumbangan pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata, hukum agraria dan menambah pengetahuan yang bersifat praktis sehingga dapat dimanfaatkan untuk menunjang ilmu teoritis yang diperoleh penulis di perkuliahan.

- b. Manfaat secara akademik, untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum Perdata pada umumnya, khususnya yang terkait dengan jual beli tanah dan pendaftaran tanah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis, guna mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis. Selain itu, juga untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan hasil penulisan diharapkan dapat membantu dan memberi masukan, serta tambahan pengetahuan bagi para mahasiswa, pengajar dan masyarakat.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika ini adalah gambaran dari penelitian agar memudahkan mempelajari seluruh isinya. Penelitian ini dibahas dan diuraikan menjadi 5 (lima) bab, yakni sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menceritakan mengenai latar belakang persoalan dan permasalahan yang akan dilakukan penelitian dalam tulisan ini. Dalam bab ini juga dilakukan penelitian yang dirangkum mengenai pengertian tanah dan manfaatnya menurut hukum agraria, peralihan tanah, pentingnya jual beli tanah yang

dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta gambaran umum perkara Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.G/2019/PN.Kpg sehingga membentuk rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II dibagi dalam 2 sub-bab yakni landasan teori dan konseptual. Dalam landasan teori membahas mengenai ruang lingkup agraria, pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian serta asas-asas perjanjian yang perlu diperhatikan dalam melakukan perjanjian agar suatu perjanjian dapat berjalan dengan baik dan adil, sebab-sebab berakhirnya suatu perjanjian. Dalam landasan konseptual membahas mengenai hak milik serta peralihan hak milik, jual beli yang dilakukan dibawah tangan serta perbedaan akta otentik dengan akta dibawah tangan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada Bab III ini diuraikan mengenai metodologi penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, yang meliputi jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, jenis penelitian, jenis pengumpulan data, teknik pengumpulan data, metode pengumpulan data, pengolahan dan analisis data serta penarikan kesimpulan.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penyajian pembahasan ini meliputi analisis hasil penelitian yang dihubungkan dengan kajian teoritis yang mendukung hasil penelitian dan pelaporan atas hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan meliputi ringkasan hasil analisis data, yakni meliputi :

1. Jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum tanah nasional.
2. Analisis kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan secara paksa dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.G/2019/PN.Kpg.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan yang diambil dari uraian/deskripsi yang menjawab masalah berdasarkan data yang diperoleh serta memberikan saran.

