

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria yang dikenal sebagai UUPA, menunjukkan bahwa Hukum Tanah Nasional merupakan elemen dalam hukum yang mengatur perkembangan Hukum Tanah Nasional dengan cara mengintegrasikan aspek-aspek Hukum Adat ke dalam peraturan perundang-undangan sehingga menjadi hukum yang tertulis (Arba, 2021: 25). Selama belum ada peraturan-peraturan hukum yang berlaku terkait dengan tanah, maka prinsip-prinsip Hukum Adat akan tetap berlaku sepenuhnya. Ini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional..

Hukum adat yang berlaku di Indonesia, yang menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat, secara prinsip tidak bertentangan dengan hukum tanah nasional. Dalam konteks ini, pembangunan hukum tanah nasional juga dipengaruhi oleh upaya mengintegrasikan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat hukum adat ke dalam peraturan perundang-undangan sehingga hukum adat tersebut dapat menjadi hukum yang tertulis. Ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengungkapkan bahwa jika belum ada peraturan hukum yang mengatur tentang pertanahan atau tanah adat, maka norma-norma dari hukum adat tetap berlaku (Sulisrudatin, 2014: 30). Peraturan-peraturan yang digunakan dalam sistem pertanahan digunakan



sebagai upaya dalam menciptakan kemakmuran untuk rakyat itu sendiri yang sebesar-besarnya akan tercapai dan terlaksana dengan baik (Santoso, 2012).

Proses jual beli hak atas tanah telah mengalami modernisasi dan penyesuaian seiring dengan perkembangan zaman, tetapi ini dilakukan tanpa mengubah dasar atau esensi dari tindakan jual beli hak atas tanah. Proses ini masih melibatkan pembayaran tunai dan memiliki karakteristik sebagai tindakan yang nyata dan jelas. Aspek kejelasan dalam transaksi jual beli hak atas tanah mengacu pada niat dan kesepakatan yang diungkapkan oleh kedua belah pihak, yang kemudian diikuti oleh tindakan konkret yang menggambarkan tujuan dari transaksi tersebut. Sifat terang dalam transaksi jual beli hak atas tanah berarti bahwa tindakan hukum tersebut, yaitu jual beli hak atas tanah, harus dilakukan di depan Kepala Desa. Hal ini bertujuan sebagai bukti bahwa transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, serta untuk mencegah pelanggaran terhadap ketentuan hukum.

Peraturan mengenai transaksi jual beli hak atas tanah tidak secara tegas dan terperinci diuraikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan saat ini, belum ada peraturan yang secara spesifik mengatur bagaimana proses jual beli hak atas tanah dilakukan. Istilah "penjualan hak atas tanah" hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yang mengacu pada penjualan hak kepemilikan atas tanah. Pasal-pasal lainnya tidak menggunakan frasa "jual beli," melainkan merujuk pada pengalihan hak (Baharudin, 2014: 90). Istilah "dialihkan" mengacu pada suatu tindakan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada

pihak lain melalui berbagai metode seperti jual beli, hibah, pertukaran, atau hibah berdasarkan wasiat. Dengan kata lain, meskipun istilah yang digunakan dalam pasal hanya mencakup pengalihan hak, salah satu bentuknya adalah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli (Baharudin, 2014: 90).

Cara paling umum dalam memperdagangkan hak istimewa tanah adalah kegiatan sah yang mencakup cicilan cepat, sehingga konsentrasi utama dalam pertukaran ini adalah kepentingan pembeli terhadap pedagang. Kebebasan atas tanah sah berpindah kepada pembelinya pada saat kegiatan jual beli selesai dan dicatat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti yang menunjukkan bahwa pembeli telah sah menjadi pemegang hak yang baru. Kepentingan pihak luar umumnya tidak dikaitkan dengan pertukaran hak istimewa, sehingga pendaftaran pertukaran kebebasan berencana untuk memperkuat situasi pembeli dalam situasi di mana kepentingan pihak luar terlibat, dan pendaftaran tentu saja bukan suatu keharusan untuk pertukaran kebebasan. kepada pembeli (Gaol, 2019: 98).

Pasal 37 Undang-undang Di bawah tangan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Kawasan menyatakan bahwa semua demonstrasi perpindahan hak istimewa daerah dan kebebasan kepemilikan ke unit loteng melalui berbagai cara seperti jual beli, perdagangan, penghargaan, pertimbangan dalam bisnis, dan hak istimewa lainnya menggerakkan pertukaran, kecuali jika Pertukaran hak istimewa terjadi melalui siklus barter, dan harus dilakukan dengan asumsi terdapat bukti berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai ahli sesuai

dengan pengaturan yang sah. Pedoman hukum ini dengan tegas menetapkan bahwa cara paling umum untuk memindahkan hak-hak istimewa daerah melalui perdagangan dapat dilakukan dengan menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai ahli sesuai dengan pedoman hukum yang relevan. Cara yang paling umum dalam membuat akta jual beli mencakup penjual dan pembeli yang harus hadir di hadapan PPAT, atau dalam keadaan tertentu, masing-masing pihak dapat dituju oleh perantara sah yang diutus melalui otoritas hukum umum untuk menyelesaikan kegiatan yang sah. Pedoman sah yang terdapat dalam Pasal 37 Undang-undang Di bawah tangan Nomor 24 Tahun 1997 hanya mengkaji tentang syarat-syarat pembuktian sehubungan dengan pertukaran kebebasan yang dapat diselesaikan dengan bantuan akta yang dibuat oleh PPAT.

Pertukaran kebebasan atas tanah dalam proses jual beli harus diselesaikan oleh penjual dan pembeli dengan ketentuan keduanya telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang relevan dengan pertukaran tersebut. Syarat primer berkaitan dengan barang yang dijadikan obyek jual beli, yaitu sebidang tanah, dan syarat selanjutnya berkaitan dengan sifat perkumpulan yang mempunyai kuasa untuk memindahkan kebebasan atas tanah.

Dalam membuat akta penawaran dan perolehan kebebasan atas tanah, kedua pelaku yang melakukan kegiatan yang sah itu harus ada dan dilihat oleh paling sedikit dua orang pengamat yang memenuhi syarat untuk menjadi pengamat dalam jual beli hak istimewa tanah.

Pengalihan hak atas tanah melalui pembuatan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghasilkan bukti yang sangat meyakinkan terkait transaksi jual beli tersebut. Akta yang diproduksi oleh PPAT memiliki tingkat keabsahan yang tinggi sebagai dokumen otentik. Setelah akta tersebut dibuat, langkah berikutnya adalah mengirimkannya ke Kantor Pertanahan Setempat untuk proses pendaftaran. Dengan demikian, semua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki dokumen yang kuat sebagai bukti pengalihan hak atas tanah yang terkait. Pendaftaran atau transfer hak atas tanah ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan, dan langkah selanjutnya adalah pengumuman untuk tujuan publikasi agar dapat diakses oleh masyarakat secara luas. Ini bertujuan agar semua individu dianggap memiliki pengetahuan mengenai perubahan tersebut (Safriadi, 2020: 46). Setiap kali ada pembuatan akta di hadapan PPAT, dokumen tersebut harus diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak akta tersebut ditandatangani oleh PPAT yang terkait untuk proses pendaftaran.

Bagian kedua dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata/BW) telah dicabut dan tidak berlaku lagi dalam konteks yang berkaitan dengan tanah, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya, sesuai dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, Bagian ketiga dari KUH Perdata (BW) tidak secara tegas dihapuskan. Dalam konteks ini, perlu dipertimbangkan bahwa ketentuan hukum yang terdapat dalam Bagian ketiga KUH Perdata yang tidak dihapuskan secara eksplisit, setidaknya masih berlaku sebagai prinsip hukum,

selama prinsip-prinsip tersebut tidak bertentangan dengan hukum agraria. Hal ini juga mencerminkan kenyataan bahwa belum ada peraturan positif yang mengatur tindakan hukum yang terkait dengan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik unit rumah susun melalui berbagai cara seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan transaksi pemindahan hak lainnya, kecuali lelang, harus didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, peraturan-peraturan tersebut tidak menguraikan persyaratan, waktu pelaksanaan, atau kondisi untuk membatalkan peralihan atau pemindahan hak atas tanah. Oleh karena itu, ada kekosongan dalam norma hukum terkait dengan masalah ini.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah adalah kesepakatan antara calon pembeli dan calon penjual yang memiliki hak atas tanah sebagai subjeknya. Jenis hak atas tanah ini dapat mencakup Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai (Kurniawati, 2018: 9). Pasal 1319 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang memiliki nama khusus maupun yang tidak memiliki nama tertentu, harus mematuhi aturan umum yang tercantum dalam bagian ini dan sebelumnya. Frasa ini mengacu pada bagian ini, yang pada gilirannya merujuk pada Bagian Kedua dari Buku III yang membahas perikatan-perikatan yang timbul dari kontrak

dan perjanjian. "Bab yang lalu" merujuk pada Bagian Kesatu dari Buku III yang mengatur perikatan-perikatan secara umum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah termasuk dalam kategori perjanjian tanpa nama, karena tidak secara khusus disebutkan dalam KUH Perdata, seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Karena itu, perjanjian ini tunduk pada prinsip-prinsip umum yang berlaku untuk perjanjian.

Dalam proses pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, notaris mengacu pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jasa Keuangan (UUJK), yang memberikan wewenang kepada notaris untuk menyusun akta yang terkait dengan pertanahan. Penjelasan ini tidak dimaksudkan untuk menguji apakah Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJK bertentangan dengan peraturan lain yang mengatur pertanahan. Oleh karena itu, keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJK harus dianggap sebagai dasar bagi notaris untuk menyusun akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan secara hukum diterima sebagai peraturan yang berlaku.

Hingga saat ini, belum ada peraturan yang mengatur berbagai tindakan hukum yang terkait dengan hak atas tanah, seperti persyaratan, validitas, dan pembatalan transaksi seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, sewa-menyewa, dan tindakan hukum lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah. Karena itu, dapat dikatakan bahwa terdapat kekosongan dalam norma hukum terkait dengan masalah ini. Keadaan ini disebabkan oleh pencabutan yang tegas oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap Buku II KUH Perdata yang mengatur tentang tanah, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya. Oleh karena itu, Bagian III yang berkaitan dengan hal-hal yang

tidak lagi relevan dalam konteks hukum. Interpretasi ini didasarkan pada logika bahwa peraturan yang mengatur aspek-aspek yang ada dalam Buku II KUH Perdata sudah tidak berlaku, sehingga Buku III yang berkaitan dengan hal tersebut juga tidak berlaku.

Untuk mengatasi kekosongan dalam norma hukum seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pasal-pasal yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur masalah agraria dapat tetap dianggap sebagai kerangka hukum yang dapat digunakan untuk mengisi kekosongan tersebut. Hal ini menjadi penting karena masalah ini berhubungan dengan transaksi sehari-hari masyarakat terkait hak atas tanah. Namun, meskipun demikian, masih diperlukan adanya peraturan yang tegas dan jelas untuk memastikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dalam transaksi jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

1.2. Identifikasi Masalah

Dengan mempertimbangkan konteks yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis mengidentifikasi permasalahan yang akan menjadi fokus penelitian sebagai berikut :

- 1.** Masih terjadinya perjanjian jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan atau tanpa melibatkan pejabat notaris.
- 2.** Tidak adanya kepastian dan keabsahan secara hukum dalam perjanjian jual beli atas tanah secara dibawah tanngan
- 3.** Konsekuensi hukum terhadap perjanjian jual beli atas tanah secara di bawah tangan masih tidak pasti.

1.3. Pembatasan Masalah

Penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah perlu ditegaskan mengenai batasan ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji di dalamnya, hal itu sangat penting dilakukan untuk menghindari adanya pembahasan yang menyimpang dari pokok permasalahan. Terkait penelitian ini penulis memberikan batasan ruang lingkup permasalahan yaitu berupa perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan yang disebabkan karena kekosongan norma terkait peraturan perundang-undangan tentang perbuatan-perbuatan hukum atas tanah, utamanya syarat dan sahnya serta kebatalan jual beli hak atas tanah.

1.4. Rumusan Masalah

Dengan merujuk pada latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis telah merumuskan pertanyaan-pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana aspek perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?
2. Apa konsekuensi hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan?

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan merupakan hal yang utama yang menyebabkan seseorang melakukan tindakan. Dengan tujuan, tindakan akan terarahkan secara fokus, begitupun dalam penelitian ini memiliki suatu tujuan, yakni:

1. Tujuan Umum

Dunia keilmuan mengisyaratkan bahwa terdapat pemikiran jika ilmu adalah proses. Hal tersebut menjadi tolak ukur bahwa pengkajian terhadap suatu produk hukum harus dilakukan mengingat pentingnya suatu kepastian hukum. Dengan demikian, penelitian ini secara umum mempunyai tujuan untuk melaksanakan pengembangan ilmu hukum, lebih khusus lagi mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah secara di bawah tangan.

2. Tujuan Khusus

1. Tujuannya adalah untuk memahami konsekuensi hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.
2. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.

1.6. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam pengembangan teori atau konsep-konsep yang terkait dengan

perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Diharapkan dari hasil penelitian menambah serta memberikan bantuan dalam perkembangan ilmu hukum sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum dan dapat dijadikan rujukan untuk membuat penelitian lebih lanjut mengenai penelitian ini ataupun menjadi bahan perbandingan bagi peneliti selanjutnya.

b. Bagi Pemerintah

Harapannya, penelitian ini dapat memberikan pemahaman tentang penyebab munculnya masalah dalam praktik jual beli tanah secara di bawah tangan dan juga mengenai perlindungan hukum yang terkait. Dengan demikian, diharapkan pemerintah dapat merumuskan kebijakan yang relevan dan sesuai dengan konteks kehidupan saat ini.

