

ABSTRAK

PROBLEMATIKA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN SETELAH PIHAK PENJUAL MENINGGAL DUNIA (STUDI KASUS PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN PINO RAYA DESA TALANG PADANG)

**Oleh :
Barli Oktizar**

Jual beli tanah di bawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat karena dianggap lebih mudah, cepat, dan tidak memerlukan biaya yang besar. Namun, praktik tersebut sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama apabila pihak penjual meninggal dunia sebelum proses peralihan hak atas tanah diselesaikan. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli mengalami kesulitan dalam melakukan balik nama sertifikat karena tanah secara administratif masih terdaftar atas nama penjual yang telah meninggal dunia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui problematika yang timbul dalam jual beli tanah di bawah tangan setelah pihak penjual meninggal dunia serta menganalisis proses penyelesaian peralihan hak atas tanah di Kecamatan Pino Raya, Desa Talang Padang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui penelitian lapangan dengan teknik wawancara kepada pihak-pihak yang terkait serta didukung oleh studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa problematika utama dalam jual beli tanah di bawah tangan setelah penjual meninggal dunia adalah belum adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara langsung. Selain itu, muncul berbagai hambatan seperti penolakan dari ahli waris, ketidaklengkapan dokumen, serta sengketa mengenai keabsahan transaksi jual beli. Penyelesaian peralihan hak dilakukan melalui musyawarah dengan para ahli waris, pembuatan dokumen pewarisan, dan apabila tidak tercapai kesepakatan, penyelesaiannya ditempuh melalui gugatan di pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum. Oleh karena itu, masyarakat perlu melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan melalui PPAT agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, Peralihan Hak Atas Tanah, perlindungan hukum, Problematika Penjual Meninggal Dunia.

ABSTRACT

LEGAL PROBLEMS OF PRIVATE LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENTS AFTER THE SELLER'S DEATH (A CASE STUDY OF THE LAND TITLE TRANSFER PROCESS IN TALANG PADANG VILLAGE, PINO RAYA DISTRICT)

By:
Barli Oktizar

Private land sale and purchase transactions are still widely practiced by the community because they are considered easier, faster, and less costly. However, such practices often give rise to legal problems, particularly when the seller dies before the process of transferring the land title is completed. This condition makes it difficult for the buyer to transfer the name on the land certificate because, administratively, the land is still registered under the name of the deceased seller. This study aims to identify the problems arising from private land sale and purchase transactions after the seller's death and to analyze the process of resolving the transfer of land rights in Talang Padang Village, Pino Raya District. This study employed an empirical legal research method with a juridical-empirical approach. Data were obtained through field research using interviews with relevant parties and supported by a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data were analyzed qualitatively and presented descriptively. The results showed that the main problem arising from private land sale and purchase transactions after the seller's death is the absence of a Deed of Sale and Purchase (*Akta Jual Beli* / AJB) prepared by a Land Deed Official (*Pejabat Pembuat Akta Tanah* / PPAT), which prevents the direct registration of the transfer of land rights. In addition, several obstacles may arise, including objections from the heirs, incomplete documentation, and disputes regarding the validity of the sale and purchase transaction. The transfer of land rights can be resolved through deliberation with the heirs, the preparation of inheritance documents, and, if no agreement can be reached, through a lawsuit in court to obtain legal certainty. Therefore, the community should conduct land sale and purchase transactions in accordance with the applicable laws and regulations through a PPAT in order to obtain legal certainty and protection.

Keywords: Legal Problems, Private Land Sale and Purchase, Seller's Death, Transfer of Land Rights, Legal Protection

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setelah Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, peristiwa tersebut menjadi titik awal dalam membangun hukum dan politik bangsa. Kemerdekaan yang telah diraih kemudian mendorong pemerintah Indonesia untuk menyusun Undang-Undang Dasar Negara sebagai dasar konstitusional dalam menjalankan pemerintahan serta melaksanakan pembangunan di berbagai bidang kehidupan.¹ Awal mula perkembangan hukum di Indonesia. Salah satu permasalahan yang menjadi perhatian adalah persoalan agraria yang menyita perhatian, memerlukan aturan yang khusus, jelas, serta cepat. Oleh karena itu, pada Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) dinyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Dalam membuat berbagai peraturan, pemerintah Indonesia juga menyusun aturan yang berkaitan dengan masalah tanah dan agraria. Pasal 33 ayat (3) memiliki sifat yang wajib dilaksanakan, yang berarti ketentuan tersebut harus dipatuhi dan dijalankan merupakan perintah terhadap negara agar bumi, air, dan kekayaan alam ditempatkan di bawah penguasaan negara untuk mencapai kesejahteraan bagi seluruh warga negara Indonesia.²

Dengan demikian, Upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat

¹ *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

² *Ibid.*, Pasal 33 ayat (3)

secara maksimal dapat tercapai. Kehidupan manusia sangat melekat dengan tanah. Pada dasarnya, tanah merupakan kebutuhan yang diperlukan oleh setiap orang, bahkan tidak hanya saat hidup, tetapi juga saat meninggal dunia, karena tanah masih diperlukan sebagai tempat peristirahatan terakhir. Tanah memiliki fungsi ganda yang sangat penting bagi kehidupan manusia, yaitu sebagai *capital asset* dan *social asset*.³ Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana untuk memperkuat persatuan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Sementara itu, sebagai *capital asset*, tanah menjadi aspek utama dalam pengembangan ekonomi yang wajib dimanfaatkan dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemajuan serta kesejahteraan rakyat Indonesia secara merata dan adil, sekaligus dijaga kelestariannya.⁴ Tanah memiliki fungsi ganda yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai *capital asset* dan *social asset*. Sebagai *social asset*, tanah berperan sebagai salah satu sarana yang dapat mempererat persatuan di antara masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.⁵ *Capital asset* merupakan salah satu aspek penting dalam proses pembangunan. Oleh sebab itu, tanah harus dimanfaatkan secara optimal untuk mendukung kemajuan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia secara adil dan merata. Dalam penggunaannya, kelestarian tanah juga perlu diperhatikan agar tetap dapat memberikan manfaat dalam jangka panjang. Karena memiliki nilai dan berbagai fungsi penting, tanah dapat

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 27.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 14.

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 41.

dipandang sebagai salah satu bentuk investasi yang mampu mendukung pertumbuhan ekonomi. Namun, Sebagai salah satu bentuk investasi yang memiliki prospek baik, tanah masih belum mampu menghilangkan berbagai Permasalahan mengenai pertanahan di Indonesia masih belum dapat sepenuhnya diselesaikan. Untuk menangani berbagai permasalahan tersebut, pemerintah kemudian menetapkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia.⁶

Melalui “Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960” Menurut Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUH Perdata, jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian yang di dalamnya salah satu pihak menyatakan kesediaannya untuk mengikatkan diri untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah ditetapkan.⁷ Setelah terjadi kesepakatan para pihak, walaupun Tanah tersebut belum diserahkan dan pembayarannya juga belum dilakukan perjanjian Proses jual beli tersebut sudah dianggap berlangsung. Namun demikian, Hak atas tanah tersebut masih belum berpindah kepada pihak pembeli sebelum dilakukan tindakan hukum berupa peralihan hak. Meskipun tanah belum diserahkan dan pembayarannya belum dilakukan, proses jual beli tetap dapat dianggap telah terjadi. Akan tetapi, hal tersebut belum menyebabkan hak atas tanah berpindah kepada pembeli. Peralihan hak dari penjual kepada pembeli memerlukan tindakan hukum lain sebagai bentuk pengesahan bahwa pembeli telah menjadi pemilik baru atas tanah tersebut. Oleh karena itu, berdasarkan peraturan yang berlaku,

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457–1459.*

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 72

proses peralihan hak atas tanah perlu dilakukan dan diawasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengalihan mengalihkan hak atas tanah secara sah, harus dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pelaksanaannya diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.⁸ Pengalihan kepemilikan di hadapan PPAT harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁹ Namun dalam praktiknya, sering terjadi Peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa melibatkan PPAT atau hanya melalui perjanjian di bawah tangan, yang secara hukum tidak diakui¹¹ mengingat perjanjian atau pengalihan kepemilikan dilakukan dibawah tangan, sehingga disaat ingin membalikan nama terhadap sesuatu objek tidak dapat dilakukan. Hal ini juga terjadi di Kabupaten Bengkulu Selatan, tepatnya di Desa Talang Padang Kecamatan Pino raya, di mana masyarakat melakukan peralihan kepemilikan tanah menggunakan perjanjian di bawah tangan.¹⁰

Salah satu kasusnya, seorang warga menjual sebidang tanah warisan kepada pembeli pertama, lalu tanah tersebut dijual lagi kepada pembeli kedua. Ketika pembeli kedua hendak membalik nama sertipikat hak milik, ternyata seluruh Perjanjian jual beli dibuat secara pribadi tanpa melalui pejabat yang berwenang. Akibatnya, Perjanjian tersebut perlu dibuat kembali di hadapan PPAT. Namun, karena pemilik asal telah meninggal dunia, maka perjanjian harus melibatkan ahli waris (anak-anak pemilik asal). Sayangnya, para ahli

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰ KUHPerdata, Pasal 1320

waris menolak menandatangani perjanjian tersebut sehingga pembeli berikutnya tidak dapat mengubah nama kepemilikan pada sertifikat tanah. hak milik, meskipun semua kewajiban telah diselesaikan. Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dilakukan sebelumnya menjadi tidak dapat digunakan untuk kepentingan pembeli kedua, namun setelah diketahui asal hak jual beli tanah tersebut semuanya perjanjian dibawah tangan, sehingga Pembeli Kedua harus membuat perjanjian dihadapan PPAT, setelah berkomunikasi ke pihak pemilik asal didapatkan pemilik asal telah meninggal dunia sehingga terhadap perjanjian di hadapan PPAT wajib mengikut sertakan Saudara Pemilik asal beserta Anak dari pemilik asal, namun anak pemilik asal tidak ada yang mau untuk menandatangani perjanjian di hadapan PPAT, hal tersebut pembuat pembeli kedua terkendala untuk membalik nama sertifikat hak milik tersebut.¹¹ yang seharusnya anak dari pemilik asal harus menandatangani perjanjian tersebut mengingat segala bentuk kewajiban telah diselesaikan. Sehingga perjanjian jual beli yang dahulu telah dilakukan seakan-akan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan pembeli kedua.

Kasus ini bermula dari adanya transaksi jual beli sebidang tanah warisan di Desa talang Padang Kecamatan Pino Raya, yang dibuat secara pribadi antara pemilik asal dengan pembeli pertama. Selanjutnya, tanah tersebut kembali diperjual belikan oleh pembeli pertama kepada pembeli kedua.¹² Ketika pembeli kedua hendak melakukan proses balik nama sertipikat hak milik, diketahui bahwa seluruh transaksi sebelumnya hanya dilakukan berdasarkan perjanjian di bawah tangan tanpa akta Pejabat

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 88.

¹² Ibid.

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, pembeli kedua berupaya membuat perjanjian ulang di hadapan PPAT. Namun, setelah dilakukan musyawarah yang difasilitasi oleh pemerintah desa dan PPAT serta dijelaskan mengenai akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan, para ahli waris akhirnya bersedia mengakui transaksi yang telah dilakukan oleh pewaris. Dengan demikian, sengketa dapat diselesaikan secara kekeluargaan melalui Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) serta proses perubahan nama pada sertifikat dapat dilakukan berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang terdapat dari uraian diatas adalah:

1. Bagaimana problematika yang ditimbulkan oleh perjanjian jual beli tanah di bawah tangan setelah pihak penjual meninggal?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan dalam proses peralihan hak atas tanah akibat jual beli tanah di bawah tangan setelah pihak penjual meninggal dunia di desa talang padang, kecamatan pino raya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari rumusan masalah diatas adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian jual beli tanah di bawah tangan setelah pihak penjual meninggal dunia?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak atas tanah akibat jual beli tanah di bawah tangan setelah pihak penjual meninggal dunia.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan sumbangsih kepada semua pihak:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum umumnya dan Penyelesaian kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di desa talang padang menurut hukum perdata Kecamatan Pino Raya.
2. Secara praktisi hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan tambahan referensi atau daftar kepustakaan bagi pihak-pihak yang terkait.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dan hukum perdata, yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan serta peralihan hak atas tanah setelah penjual meninggal dunia. Hasil penelitian ini juga dapat memperkaya literatur akademik tentang penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat

meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya melaksanakan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Bagi Pemerintah dan PPAT, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jual beli tanah agar meminimalisir terjadinya perjanjian di bawah tangan.
- c. Bagi Akademisi dan Peneliti, penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi dan pengembangan penelitian lanjutan mengenai permasalahan hukum dalam jual beli tanah dan peralihan haknya.

