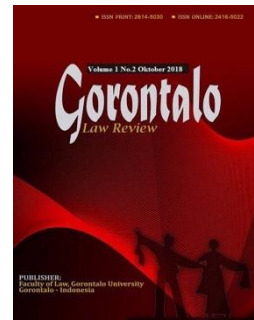

Gorontalo Law Review

Volume 7 - No. 2 – Oktober 2024

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELIAN TANAH HAK MILIK DENGAN PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI SLAWI NOMOR 519 PK/PDT/2022)

Susanto Agata Margarita

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul
susantoagatamargita@gmail.com

I Made Kantihka

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul
kanthika@esaunggul.ac.id

Nardiman

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul
nardiman55@esaunggul.ac.id

Joko Widarto

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul
Joko.widarto@esaunggul.ac.id

Abstrak

Praktik jual beli bidang tanah atau lahan oleh masyarakat sering ditemui belum sepenuhnya mengikuti prosedur hukum yang berlaku melihat “hal-hal tersebut dirasakan perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas penguasaan tanah. Tanah merupakan suatu benda tetap atau benda yang tidak bergerak berdasarkan sifatnya benda itu sendiri. Maka tanah tidak dapat dipindah-pindahkan yang dapat berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Dalam penelitian ini mengangkat permasalahan yaitu Apakah jual beli yang dilakukan oleh pembeli tanah hak milik yang beritikad baik dengan pembayaran secara bertahap dan telah memenuhi syarat sahnya jual beli berdasarkan Peraturan Perundang-undangan perlu mendapat

perlindungan hukum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembelian Tanah Hak milik yang dilakukan dibawah tangan dengan cara pembayaran bertahap. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis-Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Pembelian Tanah Hak Milik, Pembayaran Bertahap*

Abstract

The practice of buying and selling plots of land by the community is often found not fully following applicable legal procedures. Seeing these things, it is felt that there is a need to guarantee legal certainty and certainty of rights to land control. Land is a fixed object or object that does not move based on the nature of the object itself. So land cannot be moved - what can be moved is the rights to a plot of land. In this research, the problem is raised, namely whether buying and selling carried out by buyers of freehold land who have good intentions with payments in stages and have fulfilled the legal requirements for buying and selling based on statutory regulations need to receive legal protection and what form of legal protection exists for the purchase of freehold land. carried out privately by means of gradual payments. The research used in this research is Juridical-Normative, namely legal research carried out by examining library materials or secondary materials."

Keynote : *Legal Protection, Purchase of Freehold Land, Gradual Payment*

1. PENDAHULUAN

Hak atas tanah pada dasarnya dapat dialihkan atau beralih. Dialihkan yaitu pindahnya suatu hak atas tanah kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak pembeli dan pihak penjual seperti jual beli hibah wakaf dan lain-lain. dalam praktiknya perpindahan hak atas tanah dengan cara jual beli. Hak milik dalam "Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam penjelasan Pasal tersebut bahwa suatu hak atas tanah dapat beralih karena adanya perbuatan hukum antara lain jual beli hibah tukar menukar dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam masyarakat terutama yang tinggal di desa biasanya jual beli hak atas tanah dilakukan di bawah tangan yang dimana jual beli dilakukan oleh kedua belah pihak atau disaksikan oleh RT/RW setempat atau kepala desa. Pada dasarnya jual beli hak atas tanah dibutuhkan suatu akta otentik yang dimana akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang diberikan wewenang biasanya akta jual beli hak atas tanah disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti sah telah terjadinya transaksi jual beli.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis,

dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi perlindungan hukum dan kepastian hukum di bidang pertanahan. Karena dalam hal ini pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin hak terhadap sebidang tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 metode yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Dalam pendaftaran secara sistematis yaitu pendaftaran yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat kegiatan pendaftaran secara sistematis untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan penetapan bidang tanah mengenai data fisik dan data yuridis dengan maksud untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997. (Boedi Harsono, 2003)

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hal ini tanah seringkali dialihkan dengan cara perjanjian jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 KUH Perdata Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli saling mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain nya membayar harga yang telah dijanjikan

Orang dalam jual beli hak atas tanah masih menggunakan perjanjian di bawah tangan dikarenakan pembayaran yang belum lunas ataupun dalam membeli hak atas tanah dengan cara mencicil mengingat harga tanah yang cukup mahal. Akan tetapi dalam praktiknya masih dibenarkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Perjanjian jual beli harus memenuhi beberapa persyaratan yang tidak terlepas dari perjanjian berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam syarat-syarat tersebut diatur berdasarkan Pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: (M. Yahya Harahap, 2006)

1. Adanya kata kesepakatan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut;
2. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu atau objek yang disepakati para pihak;
4. Sebab yang halal atau sebab musabab yang diperbolehkan (geoorloofde oorzaak).

Dalam perjanjian jual beli tanah dilaksanakan dengan itikad baik suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dari penjelasan Pasal tersebut bahwa pihak-pihak yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati oleh para pihak baik penjual maupun pembeli.

Dalam jual beli hak atas tanah seringkali menjadi obyek sengketa karena adanya ahli waris dari pemilik tanah atau penjual tanah yang merasa masih milik orang tuanya. Dalam hukum waris diatur dalam buku II KUHPerdara bahwa pewarisan merupakan perpindahan hak milik pewaris kepada ahli warisnya termasuk hak-hak kebendaan serta kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam hukum kekayaan. Dasar hukum waris dirumuskan dalam Pasal 830 KUHPerdara menyatakan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Maka dalam Pasal tersebut terdapat syarat-syarat yang harus terpenuhi sebagai pewarisan yaitu:

1. Terdapat pewaris yang sudah meninggal;
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 852 KUHPerdara;
3. Adanya Hak-Hak dan Kewajiban atau harta kekayaan yang ditinggal Pewaris.

Hukum Waris adalah hukum yang mengatur mengenai peralihan hak berupa harta baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diberikan kepada ahli waris berdasarkan hubungan perkawinan (Zainuddin Ali, 2010). Perkawinan yang sah adalah perkawinan yang dilangsungkan dengan hukum masing-masing agama dan kepercayaannya. Ketentuan dalam Pasal 42 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa anak yang sah adalah anak yang dilahirkan dalam atau sebagai akibat perkawinan yang sah. Oleh karena itu anak berhak atas harta orang tuannya apabila terjadinya suatu peristiwa atas kematian. Maka harta tersebut merupakan harta bersama ahli waris. Suatu kepemilikan harta bersama tidak dapat dialihkan kepada orang lain tanpa adanya persetujuan atau sepengetahuan dari para ahli waris.

Dalam kasus perkara tingkat pertama putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw. bahwa pada tanggal 21 April 2007, H. Rochmat alias H. Slamet dan isterinya Hj. Rukijah, telah sepakat menjual sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, kediaman mereka dengan luas lebih kurang 290 m², terletak di Desa Bumijawa RT. 009 RW. 001, Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, kepada Aji Soleh atau Penggugat yang dimana jual beli bidang tanah tersebut merupakan tanah adat atau girik/letter C. Adapun bentuk jual beli yang dilakukan oleh Aji Soleh/Penggugat dengan H. Rochmat alias H. Slamet dengan cara pembayaran dicicil atau pembayaran yang dilakukan secara bertahap sejak tanggal 21 April 2007 hingga pelunasan pada akhir tahun 2007 dengan pembayaran yang dilakukan 6 kali dengan bukti kwitansi dan surat pernyataan lunas pada tahun 2007.

Pada tahun 2007 Aji Soleh/Penggugat tidak mengurus pendaftaran tanahnya sampai tahun 2019 yang dimana terjadi sengketa dengan ahli waris yang sekarang Tergugat dikarenakan H. Rochmat alias H. Slamet, setelah Hj. Rukijah meninggal dunia dan menyusul H. Rochmat alias H. Slamet meninggal dunia pada 2 Februari 2019 karena sakit, beberapa hari menjelang peringatan 40 hari meninggalnya H. Rochmat alias H. Slamet, Penggugat telah mengingatkan kepada Para Tergugat untuk berkenan menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa setelah peringatan 40 hari dan hal tersebut disanggupi oleh Para Tergugat. Namun Para Tergugat tidak

mau melakukan penyerahan dan pengosongan Obyek Sengketa setelah peringatan 40 hari tersebut hingga sekarang masih dalam penguasaan para Tergugat.

Ahli waris tidak mau menyerahkan bidang tanah tersebut kepada penggugat sehingga penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dalam pertimbangannya hakim bahwa perjanjian dan kwitansi yang dibuat para pihak diakui dan sah telah terjadi adanya jual beli tanah karena dilakukan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak sehingga penggugat yang memenangkan perkara pada tingkat pertama dari situ Aji Soleh/Penggugat mendaftarkan bidang tanah tersebut untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM). Akan tetapi perkara tersebut tidak selesai disitu saja para ahli waris/Tergugat mengajukan banding dengan Putusan Nomor 134/PDT/2020/PT SMG, pada tanggal 5 Februari 2020 yang dimana dalam putusan tersebut para pembanding yang semula para tergugat mengajukan keberatan terhadap putusan pertama sehingga pada putusan tingkat banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut

Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan upaya hukum yaitu kasasi, dalam Putusan Nomor 540 K/Pdt/2021, pada tanggal 20 April 2021 dalam kasasi Hakim mengabulkan permohonan kasasi para Pembanding (Ahli Waris) sehingga membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 134/PDT/2020/PT SMG tanggal 20 April 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Slw tanggal 5 Februari 2020. Bahwa jual beli di bawah tangan tersebut batal dikarenakan pertimbangan hakim tidak adanya bukti pelunasan atau nominal yang disepakati dalam jual beli Hak atas tanah.

Aji Soleh/Terbanding merasa keberatan terhadap Putusan Kasasi tersebut sehingga mengajukan upaya hukum yaitu Peninjauan Kembali dalam Putusan Nomor 519 PK/Pdt/2022, yang diputus pada tanggal 26 Juli 2022. Dalam putusan tersebut menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Aji Soleh tersebut dikarenakan pertimbangan hakim Penggugat tidak menyebutkan secara jelas berapa harga objek sengketa yang dibayar secara bertahap oleh Penggugat dan tidak dapat diketahui apakah jual beli objek sengketa sudah lunas atau belum, maka tepat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, Penulis mengangkat permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut Permasalahan “Apakah jual beli yang dilakukan oleh pembeli tanah hak milik yang beritikad baik dengan pembayaran secara bertahap dan telah memenuhi syarat sahnya jual beli berdasarkan Peraturan Perundang-undangan perlu mendapat perlindungan hukum (Studi kasus Pengadilan Negeri Slawi Nomor 519 PK/Pdt/2022)”, “Apakah bentuk perlindungan hukum terhadap pembelian Tanah Hak milik yang dilakukan dibawah tangan dengan cara pembayaran bertahap”

Tujuan Penulisan Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli tanah hak milik yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder". (Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2019. "Dalam penelitian hukum biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan kepustakaan. Yang diperoleh secara langsung dinamakan data primer dan yang kedua data sekunder." (Soerjono Soekanto,2019) Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif," yaitu di mana pembahasan serta hasil penelitian diuraikan dengan kalimat baik dan benar untuk memperoleh jawaban singkat.

3. PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Beritikad Baik Dengan Pembayaran Secara Bertahap (Studi kasus Pengadilan Negeri Slawi Nomor 519 PK/Pdt/2022)

Sebelum membahas Permasalahan Penulis akan membahas mengenai hak milik tanah bahwa Pembeli membeli bidang tanah adat atau tanah girik yang Dimana merupakan tanah adat pada saat melaksanakan "perjanjian jual beli di bawah tangan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan penguasaan atas tanah yang tertinggi. sepanjang masih ada dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Konsep dalam penguasaan tanah hak ulayat terdapat juga hak individual atas tanah adalah hak yang lahir karena pengusahaan yang terus-menerus secara intensif atas sebidang tanah.

Setelah berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan legal cadastre (recht cadaster), yang dimana untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, bahwa untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi pemilik terhadap tanah yang telah dibelinya maka pembeli tanah harus melakukan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum. Sebagaimana dalam jual beli Penulis menggunakan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik karena dalam contoh kasus yang digunakan dalam peneliti ini menggunakan pendaftaran tanah secara

Hasil akhir dalam pengukuran dan pemetaan yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat serta berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah. Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum menurut pendapat ahli hukum yaitu CST Kansil, perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. (S.T Kansil, 1987).

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Merujuk pada uraian di atas tentang pengertian perlindungan, maka dapat disimpulkan perlindungan hukum adalah suatu perbuatan yang sifatnya melindungi dan/atau memberi pertolongan terhadap penderita yang haknya dirampas atau dirugikan. (Satjipto Rahardjo, 2000)

Dalam kasus Penulis angkat merupakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dengan cara pembayaran bertahap atau cicilan dan kemudian terdapat sengketa berdasarkan putusan pengadilan. Pada dasarnya perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pembayaran bertahap merupakan jenis pembayaran yang sering dilakukan dikarenakan harga objek atau barang tersebut yang bernilai tinggi. Pada sistem pembayaran bertahap ini yang akan dibayarkan di awal dan kekurangan pembayaran akan dilakukan pada waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Oleh karena itu pembayaran bertahap sama diartikan dengan menunda pembayaran misalnya pembeli yang telah melakukan jual beli objek atau barang dengan mekanisme pembayaran bertahap wajib melaksanakan dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh para pihak. (Ahmad IfhamSholihin, 2010)

Pasal 5 UUPA yang berbunyi Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Pasaltersebut menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. (R. Subekti, 1998). Terang yang dimana dilakukan dengan dihadiri atau mengetahui semua pihak-pihak yang berkaitan terhadap tanah tersebut di hadapan kepala adat atau kepala desa maka perbuatan dilakukan tersebut dapat diketahui oleh umum. Sedangkan diartikan sebagai perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dapat diartikan tunai sebagai pembayaran harga tanah secara lunas atau belum atau pembayaran sebagai yang dianggap sudah lunas. (Soerjono Soekanto, 1983).

Istilah perjanjian dari Bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Di Indonesia *overeenkomst* digunakan dua istilah perjanjian dan persetujuan, sedangkan *verbintensi* dipakai tiga istilah yaitu perikatan perjanjian dan perhutangan. (I Made Kantihka, 2019)

Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik dilakukan dengan unsur subyektif dan obyektif yaitu dilaksanakan dengan kejujuran bagi para pihak yang membuat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimana dilaksanakan dengan kepatuhan dan kesusilaan. bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yakni terdapat pada unsur obyektif.

Jual beli dalam KUHPerdato merupakan perjanjian yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perikatan. Jual beli tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diatur dalam Pasal Pasal 1457 menyatakan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan

Setiap perjanjian harus melaksanakan dengan asas itikad baik yaitu para pihak antara Aji Soleh dan H. Rochmat Alias H. Slamet dilaksanakan dengan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Perjanjian dilakukan dengan asas keseimbangan yaitu asas memberikan kehendak bagi para pihak untuk dapat melaksanakan dan memethui perjanjian yang sudah dibuat yang dimana Aji Soleh memiliki wewenang untuk menuntut prestasi atau dapat mengesekusi objek yang termuat dalam perjanjian terhadap H. Rochmat Alias H. Slamet selain itu H. Slamet memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik sekalipun itu wariskan kepada ahli waris para pihak

Perjanjian adalah perjanjian yang sepenuhnya tunduk pada ketentuan “Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya. KUH Perdata menyatakan pengertian jual beli di mana terdapat pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan 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.

Perjanjian dapat dinyatakan mengikat jika telah memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Pada prinsipnya teori perjanjian digunakan untuk mengkaji dan menganalisis subjek dan objek perjanjian, hubungan hukum, hak dan kewajiban dari para pihak. Bahwa dalam perjanjian ini merupakan adanya kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis sebagai pembeda para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. bahwa dalam perjanjian tersebut berisi suatu hak dan kewajiban dari para pihak dimana salah satu pihak melaksanakan kewajiban dan pihak lainnya mendapatkan suatu hak. (I Made Kantihka, 2019).

Prinsip-prinsip hukum perjanjian merupakan penjelmaan dari dasar-dasar filosofi dalam menyusun naskah perjanjian sehingga memiliki kekuatan yang mengikat. Pada dasarnya prinsip hukum perjanjian merupakan sumber inspirasi mengenai nilai-nilai etis, moral, dan sosial dalam membuat suatu perjanjian. bahwa sebelum menyusun perjanjian para pihak harus berpedoman pada prinsip-prinsip yang terdapat pada BW. Dalam hukum perjanjian dikenal dengan lima prinsip sebagai berikut: (I Made Kantihka, 2019)

1. Konsensualisme

Pada prinsip ini yang terkandung dalam Pasal 1320 ayat (1) BW yang dimana menyatakan sepakat mereka yang mengikatkan diri. Pada prinsipnya perjanjian yang dibuat dengan tulus Ikhlas dan tidak ada kekhilafan, paksaan atau penipuan.

2. Kebebasan Berkontrak

Kebebasan membuat suatu perjanjian merupakan prinsip yang bersifat universal artinya pada umumnya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Yang artinya semua orang bebas untuk membuat suatu perjanjian, bebas mengatur isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

3. Pacta sunt servanda

Prinsip pacta sunt servanda berarti janji itu mengikat. Perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat para pihak secara penuh sesuai isi perjanjian, jika salah satu pihak tidak mentaati isi perjanjian yang telah disepakati maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau pelaksanaan perjanjian secara paksa.

4. Itikad Baik

Prinsip itikad baik ini terkandung dalam Pasal 1338 Ayat (3) BW, Menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad baik. Prinsip Itikad baik dianggap sangat penting dalam hukum perjanjian karena substansi perjanjian dibuat berdasarkan kepercayaan, keyakinan yang teguh dan kemauan yang baik dari para pihak.

5. Keseimbangan

Prinsip keseimbangan mengandung makna kesamaan kedudukan sebagai subjek perjanjian yang bebas untuk menentukan pihak – pihak yang akan diajak berjanji, menentukan bentuk dan isi serta cara pembuatan perjanjian.

Itikad baik dalam Aji Soleh selaku pembeli bidang tanah dalam penerapan asas itikad baik yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan asas hukum dalam perjanjian atau peraturan-peraturan Undang-undang lainnya. Pada asas itikad baik memegang peranan penting dalam penyelesaian perjanjian. Bahwa dapat dilihat antara Aji Sole dengan H. Slamet selaku penjual tanah sudah dilaksanakan dengan Itikad baik yang dimana Aji Soleh telah membayar harga tanah yang di sepakati dan H. Slamet tidak menutupi fakta bahwa tanah miliknya bukan tanah dimiliki pihak lain maupun tanah warisan atau tanah lebih dari satu pemilik.

Perjanjian yang dilakukan oleh Aji Soleh dengan H. Rochmat Alias H. Slamet yang dilakukan dengan lisan atau pembayaran didukung dengan kuitansi yang dibuat oleh para pihak, mengenai kedudukan kuitansi sebagai bukti adanya perjanjian dan pembayaran yang dilakukan dapat dilihat pada Putusan 18/Pdt/Smr dan Putusan MA 2070K/PDT/2016 dalam putusan tersebut mengakui adanya kwitansi dapat dijadikan bukti sebagai perjanjian jual beli tanah. bahwa bukti tersebut bukan perjanjian melainkan dapat dinyatakan telah adanya suatu perjanjian oleh para pihak dengan kuitansi. Oleh karena itu bukti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal adanya alat bukti dalam persidangan sebagaimana dimaksud pasal 1866

KUH Perdata/pasal 164 HIR, alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dapat dilihat alat bukti tulisan atau surat, di posisi paling atas atau utama. Maka kwitansi maupun surat pernyataan merupakan bukti utama.”

B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembelian Tanah Hak Milik Yang Dilakukan Dibawah Tangan Dengan Cara Pembayaran Bertahap

Jual Beli diatur yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni dalam jual beli yang bersifat obligatori yaitu perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara para pihak atau kedua belah pihak jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan. (Soedharyo Soimin, 2004)

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam hal ini pemindahan hak atas tanah yang sempenuhnya akan dimiliki pembeli bahwa dalam dalam hal jual beli hak atas tanah dilakukan dengan terang dan tunai, terang yaitu pada saat transaksi diketahui oleh semua keluarga penjual karena dalam hal dibuatkan akta akan dilaksanakan di hadapan pejabat umum yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saat di hadapan pejabat akan di hadiri secara lengkap dan disetujui yang bersangkutan terhadap tanah tersebut misalnya ahli waris atau keluarga dari penjual tanah tersebut. Sedangkan dalam hukum adat di terang dapat diartikan sebagai transaksi dilakukan “di hadapan kepala adat atau kepala desa.

Dalam jual beli menurut hukum adat yang dapat diartikan sebagai juga perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. (Effendi Perangin, 1994). Perjanjian jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan pembuktian selama isi perjanjian dan tanda tangan para pihak yang tercantum dalam perjanjian perjanjian diakui, jika terdapat para pihak atau salah satu pihak tidak mengakui maka nilai dari pembuktian tersebut akan diserahkan kepada hakim. (I Gusti Ayu Widiadnyani, et. al, 50)

Berdasarkan penafsiran Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli barang dianggap sebagai suatu perjanjian. Agar sah suatu perjanjian maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain para pihak harus sepakat, bahwa pembuat perjanjian itu harus cakap hukum, bahwa hal yang dikemukakan itu sah, dan ada harus merupakan penjelasan yang dapat dibenarkan. Sampai pengadilan mengambil keputusan, perjanjian tersebut tetap berlaku, meskipun syarat yang berkaitan dengan perjanjian dalam kecakapan tidak dipenuhi. Namun perjanjian tersebut menjadi batal dan tidak sah apabila syarat-syarat yang berkaitan dengan sebab yang halal tidak terpenuhi.

Jual beli tanah dipandang sebagai pengalihan hak atas tanah secara terang dan tunai menurut hukum adat. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai artinya

bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, maka tunai berarti pembayaran penuh atau sebagian atas harga tanah. Dalam hak pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. (Soerjono Soekanto. 1983)

Secara tunai artinya penjual menyerahkan tanah kepada pembeli dan pembeli membayar harga yang telah disepakati. Meskipun harga yang dibayarkan belum lunas, hak atas tanah sudah beralih kepada si pembeli karena jual beli sudah dilakukan. Jual beli yang dilakukan secara tunai yaitu bagi pembeli membayar harga yang sudah disepakati terhadap bidang tanah tersebut dan bagi penjual menyerahkan bidang tanah tersebut kepada pembeli. Meski dalam hal ini harga belum dibayar penuh atau lunas, Penjualan hak atas tanah telah dianggap sudah selesai dan kepemilikan berpindah ke pembeli.

Penjual tetap memiliki hak atas tanah bahkan setelah pembeli membayar sebagian namun, pembeli tetap berkewajiban membayar penjual atas barang tersebut hingga selesai. Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan, hal ini karena;

1. Jual beli tanah yang diatur berdasarkan hukum adat tidak mengikat secara hukum karena tidak merupakan suatu perjanjian.
2. Jual beli tanah dalam Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Jual beli ditentukan oleh beberapa ciri, salah satunya adalah pembeli membayar harga tanah bersamaan dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang dibuktikan dengan perjanjian dan pembayaran yang telah pembeli bayarkan secara penuh atau Sebagian kepada penjual. Kemudian dilanjutkan dengan pembuatan akad jual beli di hadapan PPAT atau kepala adat Keinginan penjual untuk melepaskan kepemilikan kepada pembeli.

Sengketa bidang tanah mengenai Perjanjian jual beli yang merugikan si Pembeli tidak dapat dipungkiri dapat menimbulkan kerugian dari Pembeli. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli. Pada dasarnya kewajiban para pihak bagi pihak penjual sudah diatur dalam Pasal 1474 dan Pasal 1491 KUHPerdara menyatakan sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya dan penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram. Jika terhadap ketentuan tersebut tidak dapat dipenuhi maka akan terjadinya sengketa dikemudian hari dikarenakan kebasahan dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah.

Pada hukum perjanjian adat ada istilah tanda pengikat atas suatu perjanjian dimana oleh para pihak saling sepakat yang menyebabkan masing-masing pihak berkewajiban dalam pemenuhan isi perjanjian yang disebut dengan tanda akan jadi. Istila tersebut dikenal dengan panjar atau

DP. Inti dari transaksi tersebut adalah adanya peralihan hak atas tanah yang diikuti dengan pembayaran secara tunai dari pihak lain.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. (Phillipus M. Hadjon, 1987)

Perlindungan hukum preventif dalam jual beli tanah seharusnya pembeli mengurus akta jual beli secara sah agar memberikan perlindungan hukum yang diberikan oleh negara dengan mendaftarkan bidang tanah yang sudah dibelinya. Menurut penulis jual beli yang dilakukan di bawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang disahkan dihadapan PPAT juga mendapatkan perlindungan hukum akan tetapi perlindungan hukum sangat lemah di karenakan pembuktian yang lemah. hukum represif merupakan suatu bentuk perlindungan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum yang dimana Aji Soleh terhadap bidang tanah nya telah terjadi sengketa. Bentuk dengan represif menyelesaikan sengketa di persidangan. Perlindungan hukum merupakan suatu upaya untuk memberikan jaminan kepada seseorang oleh pemerintah atau pihak yang berwenang berdasarkan beberapa peraturan yang ada. Dalam hal jual beli hak atas tanah dilakukan secara bawah tangan, Perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan perseorangan terjamin apabila terjadi pelanggaran yang mungkin menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yaitu pembeli.

Menurut Penulis pada Putusan Pertama dan Banding dalam pertimbangan hakim dalam putusan tersebut telah sesuai dengan fakta atau bukti yang diajukan oleh Aji Soleh yang dimana pembayaran terhadap sudah dilakukan meskipun hanya dengan kwitansi dan surat pernyataan yang dibuatnya akan tetapi belum melanjutkan dengan dibuatnya akta jual beli oleh Aji Soleh sehingga timbulnya sengketa yang membatalkan Putusan Pertama dan banding tersebut. Oleh karena itu seharusnya Aji Soleh selaku pembeli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT sebagaimana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jika jual beli dilakukan tanpa pejabat yang berwenang maka akan memiliki akibat hukum di kemudian hari, dikarenakan alat bukti yang lemah, sebagaimana dalam kasus Aji Soleh yang dimana tidak bisa menguasai tanah yang telah dibelinya.

4. PENUTUP

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Mahkamah Agung mengikuti argumentasi hukum pada putusan hakim Tingkat pertama dan banding bahwa jual beli atas objek sengketa yang terjadi antara aji soleh dan H Slamet pada tahun 2007 ialah sah berdasarkan alat bukti yang ada. Perjanjian jual beli tanah antara Aji Soleh sebagai pembeli dengan H Slamet sebagai penjual yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat secara tertulis dan dilakukan di bawah tangan terbukti dengan jelas sudah

terpenuhinya Itikad Baik atau telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

Dalam kasus tersebut adapun bentuk perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari yang dimana bagi pemilik tanah dapat melakukan pengalihan hak atas tanah dengan cara melakukan membuat akta jual beli dan pendaftaran tanah agar memberikan perlindungan hukum yang dimilikinya, sedangkan perlindungan hukum represif karena sengketa tanah telah terjadi maka, hanya dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan.”

5. DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria*. Universitas Trisakti.
- Soerjono Soekanto. (2019) *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. UI Press.
- Soekanto dan Sri Mamudji. (2019) *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.
- M. Yahya Harahap. (2006) *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung Alumni.
- C.S.T Kansil. (1989) *pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta
- Satjipto Rahardjo. (2000) *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Ifham Sholihin. (2010) *Ekonomi Syariah*. Gramedia Pustaka Utam
- R. Subekti. (1998) *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. (1983) *Hukum Adat Indonesia*. Rajawali.
- I Made Kantihka. (2019) *Perjanjian Bangun Guna Serah*. Rajagrafindo Persada.
- Soedharyo Soimin. (2004) *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika.
- I Gusti Ayu Widiadnyani, Ratna Artha Windari dan Ketut Sudiarmaka,” *Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang Undang Pokok Agraria*,” *Jurnal Komunitas Yustisia*, VOL. 1 NO. 1, Tahun 2018, hal. 50