

Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata

Arjuna Purama Putra^{a,1*}, Febrianus Adi Nggala^b,

^aMahasiswa; PPKN, FKIP, Universitas Pamulang

^bMahasiswa; PPKN, FKIP, Universitas Pamulang

¹arjunasevenfold759@gmail.com; ²febringgala14@gmail.com;

Abstrak

Manusia adalah makhluk sosial, yang selalu hidup dengan sampingan kebutuhan. Jual beli tanah merupakan sebuah usaha yang dilakukan manusia dengan alasan tertentu. Selama proses jual beli aset yang tidak bergerak ini, hukum berperan untuk melindungi proses jual beli tanah ini melalui ketentuan prosedural yang berlaku secara sah di mata hukum. Maka, untuk mengamati hal tersebut penelitian ini mengulik dengan metode kualitatif deskriptif dalam melakukan pengamatan mendalam terhadap Proses jual beli tanah. Maka dalam prosesnya, seseorang perlu melewati beberapa proses untuk menandai tanah yang dirinya miliki. Selama proses tersebut penjual dan pembeli akan saling berkaitan dan terhubung, mulai dari pembuatan perjanjian pengikat jual dan beli, berlanjut dengan pembuatan akta jual beli yang menjadi dasar bukti yang dibuat oleh PPAT, dan kemudian diajukan untuk syarat daftar membuat sertifikat kepemilikan tanah.

Kata-kata kunci: hukum1; jual beli2; prosedur3

Abstract

Humans are social creatures, who always live on the side of needs. Buying and selling land is an attempt by humans for certain reasons. During the process of buying and selling immovable assets, the law plays a role in protecting the process of buying and selling land through procedural provisions that apply legally in the eyes of the law. So, to observe this, this study uses descriptive qualitative methods in conducting in-depth observations of the process of buying and selling land. So in the process, someone needs to go through several processes to mark the land that he owns. During the process, the seller and the buyer will be interrelated and connected, starting from the making of a sale and purchase binding agreement, continuing with the making of a sale and purchase deed which is the basis of evidence made by PPAT, and then submitted for a list of requirements to make a land ownership certificate.

Keywords: law 1; buying and selling 2; procedures 3

Pendahuluan

PPJB, atau yang biasa lebih dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli. Adalahh perjanjian yang diikat oleh hukum Indonesia dalam perihal jual dan beli. Undang-undang ini sebagai pelekat hukum bagi perjanjian tersebut hakikatnya didasari oleh oleh asas-asas yang terkandung dalam hukum perjanjian yang ada.

Adapun asas-asas yang dimaksud selama proses PPJB itu terjadi. Diantaranya: adanya kepastia hukum, adanya teori perlindungan hukum yang kuat, ada asa-asas kebebasan dalam melaksanakan kontrak, adanya etiket baik dan konsensualisme, adanya proposional yang seimbang serta kebebasan dalam melaksanakan hubungan kontrak.

Pemhaman tentang perjanjian ini dikaji dalam pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata di Indonesia. Asas-asas yang terikat dalam hukum tersebut tabiatnya memiliki dasar ikatan hukum dalam bentuk perjanjian, atau kesepakatan. Kedudukan PPJB ini merupakan sebuah bentuk kesepakatan hukum perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Biasanya proses PPJB ini akan dibantu oleh seorang ahli (Notaris) sebagai fasilitator hukum yang akan menengahi proses jual beli hak tanah antara kedau pihak.

Pada hakikatnya ada dua peran selama proses PPJB ini,yakni peran Notaris dan PPAT. Meski demikian keduanya memiliki fungsi yang berbeda dalam penerapan kerjanya. Kewewenangan notaris ini diatur dalam pasal 15 ayat, (1),(2) dan (3) di dalam UUJN No.2 Tahun 2014 ini mengatur kewenangan notaris yang dirangkum berdasarkan 3 kewenangan bagi notaris. Diantaranya: (1) Kewenangan umum, (2) kewenangan notaris dan (3) kewenangan khusus.

Disamping itu, PPAT juga memiliki peran dan kewenangan dalam proses PPJB proses jual beli hak tanah. Adapun tugas dan kewenangan PPAT yang dimaksud adalah dengan membuat akta pertanahan, akta-akta pertanahan tersebut mencakupi dalam aturan perundangan berlaku pada peraturan kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012, tentang perubahan atas Peraturan Mentri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Peraturan tersebut memiliki kandungan isi tentang; akta jual dan beli, hibah, tukar menukar atau barter, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak secara bersama-sama, pemberian hak tanggung, pemberian hak bagi bangunan, pemberian hak pakai tanah hak miliki sendiri, serta membahas tentang surat kuasa membebaskan hak dan tanggungan.

Maka dalam hal tersebut, hakikatnya PPJB dibuat oleh satu orang peran anantara notaris, terkecuali PPAT. Hal tersebut hakikatnya didasari dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang mengatakan bahwa salah satu wewenang notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Disisi lainnya yang perlu dipahami, bahwa selama proses pembuatan ata tanah, maka tanah atau wilayah yang bersangkutan ini pada dasarnya belumm tersertifikasi. Maka jika hal yang disebutkan sudah dipenuhi, notaris dapat membantu proses pembuatan akta tanah kepemilikan secara legal dan sah, dengan catatan bahwa tanah tersebut sudah milik sendiri, bukan tanah negara, dan tanah yang belum memiliki sertifikat.

Di dalam pasal 15 ayat (1) merupakan sebuah pasal atau aturan yang mengatur tentang kewenangan notaris atas dasar pembuatan akta yang otentik dan mengenai seluruh perjanjian yang dibangun. Produk yang

dihasilkan oleh notaris tersebut hakikatnya tidak bisa di sama ratakan dengan akta pertanahan yang dibuat oleh PPAT. Karena pada dasarnya kedua akta tanah yang dibuat antara notaris dengan PPAT memiliki dua fungsional yang berbeda.

Ketetapan tersebut diatur dalam keputusan mahkama konstitusi Indonesia, Nomor 5/PPU-XII/2014 yang menyatakan bahwa antara notaris dan PPAT hakikatnya memiliki peran yang berbeda dalam hak dan kewenangan. Maka dengan mengetahui hal-hal tentang PPJB tersebut, semestinya dapat diketahui bahwa prosesn perjanjian jual beli hak tanah, harus disertai dengan hukum yang mengikat.

Ketetapan hukum tentang kepemilikan ini akan diatur oleh kedua peran di dalamnya, anantara notaris dengan PPAT. Sebagaimana dengan isi penjabaran di atas, maka peneliti akan merumuskan masalah yang akan dibahas adalah untuk mengetahui proses yang terjadi dalam melakukan perjanjian jual beli hak tanah yang diatur dalam perspektif hukum perdata di Indonesia.

Bentuk-bentuk perjanjian yang dimaksud sebelumnya sudah banyak amati dan dianalisis oleh peneliti-peneliti terdahulu. Seperti salah satunya penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nur Hayati. 2016. Yang berjudul; Peralihan Hak dalam Jual dan Beli Hak Atas tanah. Dalam penelitiannya dirinya menjelaskan bahwa di dalam proses jual dan beli tanah perlu melalui prosedur yang berlaku, dan terikat dalm perspektif hukum di Indonesia. Salah satu asas hukum terkait adalah terang dan tunai. Dengan demikian pula, proses jual dan beli tanah telah terjadi dan sah dengan mengikuti pula beberapa proses dibelakangnya mulai dari pembuatan akta, mengikat perjanjian dan sebagainya.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh penelitian terdahulu, jika diselaraskan dengan penelitian saat ini, maka peneliti menentukan pembatasan masalah terhadap penelitian ini, untuk membahas tentang terjadinya proses perjanjian jual beli hak tanah di dalam perspektif hukum di Indonesia. Pengamatan dan analisis terhadap proses dalam melakukan jual beli hak tanah ini memiliki tujuan penelitian, untuk mengetahui bagaimana proses-proses yang terjadi dalam mata hukum selama proses perjanjian jual beli hak tanah yang berlaku di Indonesia, adapun manfaat hasil penelitian ini adalah sebagai bahan bacaan dan informasi tentang proses perjanjian jual dan beli dalam proses hukum terkait.

Metode

Berdasarkan penjabaran latar belakang di atas, maka metode pada penelitian ini akan menggunakan pendekatan metode penelitian kualitatif deskriptif. Bagi Sugiyono (2016:9) pengertian metode kualitatif deskriptif merupakan metode penelitian yang dibuat berdasarkan pada filsafat postpositivisme, dimana hal tersebut digunakan untuk melakukan penelitian pada kondisi objek yang alamiah. Padahal tersebut peran peneliti adalah sebagai instrumen semata, yang kunci tekniknya berdasarkan Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode Observasi atau pengamatan.

Teknik analisis data pada penelitian ini dilakukan secara reduksi data dari internet dan sumber buku, seta penarikan kesimpulan berdasarkan pengamatan hasil data yang ada dengan penelitian terdahulu, tentang pengaruh Sistem Pemerintahan dengan Partisipatif Terhadap Kepercayaan Publik.

Hasil dan Pembahasan

Dalam melakukan jual dan beli tanah, seseorang hakikatnya akan mencari informasi mengenai kepemilikan atas tanah tersebut. Hal tersebut perlu dikonfirmasi dengan sangat jelas yang didukung dengan bukti otentik kepemilikan tanah. Hal tersebut perlu dilakukan agar pembeli tidak tahu bahwa tanah tersebut jelas dan tidak terlibat dalam permasalahan hak tanah, atau masuk ke ranah sengketa.

Penyebab hal ini terjadi biasanya karena pemilik tanah hanya memiliki Akta jual beli (AJB) saja, tanpa memegang sertifikat tanah yang jelas usulnya. Padahal pada hakikatnya, AJB tidak cukup kuat di mata hukum untuk membuktikan kepemilikan tanah atas orang tersebut.

Pada dasarnya AJB dan PPJB memiliki dua makna yang berbeda, dalam peran pengakuan kepemilikan tanah. Namun, pada dasarnya AJB dan PPJB adalah salah satu syarat yang ada untuk memenuhi dan memperoleh sertifikasi surat tanah yang sah secara hukum. Selama mendapatkan sertifikat itu, maka seseorang perlu mengetahui tentang proses perjanjian dalam jual beli hak tanah agar sah di mata hukum. Berikut pemaparan tahapan-tahapan yang perlu dilalui selama proses jual beli hak tanah di mata hukum Indonesia.

Perlu diketahui, proses sendiri memiliki arti kata sebagai menurut estimologis adalah sebuah urutan pelaksanaan mengenai kebijakan yang saling terikat dan terkait satu dengan lainnya secara bersama-sama mengubah masukan menjadi penguatan. Pelaksanaan tersebut hakikatnya dapat dilakukan oleh manusia, alam, atau pun mesin yang dibuat oleh manusia dalam perspektif berbagai sumber daya yang terkait.

Runtutan dalam perjanjian jual beli hak tanah, berarti memiliki makna sebagai urutan atau prosedur yang harus dilalui dalam melakukan aksi jual dan beli hak tanah di antara dua belah pihak. Impelementasi proses perjanjian jual beli hak tanah yang dimaksud, hakikatnya mengikat pada 3 ketentuan. Dimulai dari kepemilikan PPJB, kepemilikan akta jual beli (AJB) dan mendaftarkan tanah terkait untuk dibuatkan sertifikat atau akta kepemilikan tanah yang sah secara hukum.

Langkah awal dalam proses perjanjian jual beli hak tanah adalah dengan melakukan perjanjian pengikat jual beli tanah atau (PPJB). PPJB ini dibuat oleh kedua pihak, antara calon pembeli tanah dengan pemilik tanah, dengan membuat kesepakatan jual dan beli tanah yang dimaksud secara sah sesuai ukuran yang dimaksud.

Keberadaan PPJB perlu ada, karena syarat pertama yang harus dipenuhi untuk selanjutnya mendapatkan Akta jual dan beli perlu ada keterangan PPJB yang diketahui oleh kedua belah pihak terkait. PPJB sendiri dapat dibuat di hadapan Notaris atau PPAT atau bahkan pihak lainnya, selagi PPJB dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku pada Pasal 1320 Kitab undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Kandungan di dalam PPJB sendiri, adalah sebuah keterangan yang menjelaskan tentang beberapa poin. Diantaranya: total besaran harga yang disepakati oleh kedua pihak, cara pembayaran yang dilakukan oleh kedua pihak dalam melakukan transaksi, waktu pembayaran yang dilakukan, serta adanya keterangan waktu kesepakatan bagi kedua pihak untuk membuat AJB secara bersama. Namun, hakikatnya PPJB tidak termasuk dalam aturan hukum dan bukan pula suatu keharusan. Dalam praktiknya PPJB sering sekali digunakan dalam sebagai

bukti proses jual dan beli yang dilakukan oleh dua belah pihak, kedudukan PPJB juga bisa diartikan sebagai nota atau kwitansi yang menjelaskan bukti proses jual dan beli.

Setelah pembuatan PPJB, langkah selanjutnya sebelum mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah, antara pemilik tanah dan pembeli akan melewati proses pembuatan akta jual dan beli (AJB). Akta jual beli sendiri adalah bukti otentik terhadap transaksi jual beli tanah yang dibuatkan oleh PPAT. Transaksi tentang aset tanah ini diatur di dalam pasal 616 dan pasal 620 KUHP, diman dalam pasal tersebut menerangkan bahwa proses jual beli tanah yang sah adalah dengan pengumuman akta otentik dan pembukuan register yang jelas.

Namun saat ini, hal ini sudah secara khusus diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT. AJB merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.

Dalam proses AJB ini, menariknya ketentuan hukum Indonesia memberikan aturan jelas, bahwa seseorang harus mengikat persetujuan antara suami atau istri terkait jika pemilik tanah sudah menikah atau memiliki suami atau istri yang dimaksud. Hal ini dilakukan karena kepemilikan tanah merupakan harta bersama dalam sebuah pernikahan. Sehingga dalam proses jual dan beli tersebut perlu dilakukan dengan persetujuan antara istri atau suami, yang dibuktikan dengan tanda tangan kedua pihak terkait.

Selama proses AJB ini perlu juga dihadiri oleh pihak jual dan pembeli serta orang yang diberikan kekuasaan dengan surat kuasa tersebut, serta perlu juga dihadiri oleh sedikitnya dengan dua orang saksi. Setelah keduanya sepakat serta syarat-syarat sudah terpenuhi, maka AJB dapat diproses secara langsung. setelah mendapatkan AJB, langkah selanjutnya adalah pendaftaran sertifikat tanah untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah di mata hukum.

Secara spesifik, pembuatan sertifikat tanah ini didasari oleh ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, fungsi dari sertifikat adalah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya. Maka, apa bila transaksi jual beli tersebut sudah melahirkan sertifikat tanah, dengan begitu seseorang sebagai pemilik sertifikat memiliki kewenangan yang paten atas tanah yang dimiliki. Karena dasar sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang kuat, jika disuatu hari nanti ada seseorang yang klaim atas kepemilikan tanah yang dimiliki oleh orang yang memegang sertifikat.

Kesimpulan

Dari penjabaran di atas, maka dapat dipahami bahwa proses jual beli tanah adalah proses yang terikat dengan hukum. Seseorang perlu melewati beberapa proses untuk menandai tanah yang dirinya miliki. Selama proses tersebut penjual dan pembeli akan saling berkaitan dan terhubung, mulai dari pembuatan perjanjian pengikat jual dan beli, berlanjut dengan pembuatan akta jual beli yang menjadi dasar bukti yang dibuat oleh PPAT, dan kemudian diajukan untuk syarat daftar membuat sertifikat kepemilikan tanah.

Referensi

- Nur Hayati. 2016. Perihal Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal fakultas Hukum*. Vol 13. No 3.
- Libera. Ketahui Tahapan yang Perlu Dilalui Dalam Proses Jual Beli Tanah. <https://libera.id/blogs/ini-tahapan-membuat-surat-perjanjian-jual-beli-tanah/> Diakses pada 25 November 2021.
- J Satrio. (1999). Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya. Bandung. Bandung : Penerbit Alumni. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (2001). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.30. Jakarta: Pradnya Paramita.

Biarkan halaman ini tetap ada

[halaman ini sengaja dikosongkan]