

Tinjauan hukum perdata mengenai praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dijual secara lisan

Comparison A Civil Law Review on the Practice of Buying and Selling Uncertified Land Conducted Orally

Kaka Setiawan * 1

¹ Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati

* Corresponding Author : Kakasetiawann@gmail.com

Abstract: *Islamic boarding schools are Islamic educational institutions that are closely related to learning calligraphy. Both modern and traditional Islamic boarding schools have played an important role in preserving Islamic calligraphy. The purpose of this study was to compare the learning of calligraphy at the modern Islamic boarding school Al Mukhtariyah Sungai Dua and the traditional Darul Falah Aek songsongan Islamic boarding school. Researchers use comparative qualitative research methods in their research, where researchers collect primary data through interviews and secondary data through literature study, then determine the similarities and differences of the research results and draw conclusions. The results of the research that has been done can be concluded that learning calligraphy at the modern Al Mukhtariyah Islamic boarding school Sungai Dua and the traditional Darul Falah Aek Songsongan Islamic boarding school have similarities and differences. One of the similarities between the two Islamic boarding schools is seen in terms of their learning approach with direct learning. While one of the differences can be seen from the grouping of students according to the stages in learning calligraphy.*

Keywords: *Sale and purchase of land, law, certificate*

Abstrak: jual beli tanah merupakan kegiatan yang umum dilakukan oleh manusia sebagai makhluk hidup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, beberapa transaksi jual beli tanah memang menyebabkan kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya. Jual beli tanah secara lisan mungkin lebih profesional dan dipercaya apabila dibuat dalam bentuk tertulis. Selain itu, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga memerlukan proses pengurusan sertifikat yang cukup panjang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan permasalahan yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dan pembahasannya bahwa jual beli tanah secara lisan sah secara hukum tetapi memiliki banyak resiko dan jual beli tanah tanpa sertifikat banyak tantangan yang harus dihadapi di kemudian harinya.

Kata Kunci: Jual beli tanah, hukum, sertifikat

Pendahuluan

Jual beli merupakan salah satu jenis kegiatan yang sering dilakukan oleh manusia sebagai makhluk hidup untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Transaksi jual beli pada umumnya tidak dapat dihindari dari siklus aktivitas keseharian manusia. Dalam melakukan transaksi jual beli, akan timbul sebuah perjanjian. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti memberikan definisi Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Sedangkan jual beli tanah merupakan kegiatan yang umum dilakukan oleh manusia sebagai makhluk hidup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, beberapa transaksi jual beli tanah memang menyebabkan kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya. Jual beli tanah secara lisan mungkin lebih profesional dan dipercaya apabila dibuat dalam bentuk tertulis. Selain itu, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga memerlukan proses pengurusan sertifikat yang cukup panjang. Kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT juga masih belum tinggi, terutama di masyarakat pedesaan. Hal ini menimbulkan risiko terhadap kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah

Dalam praktiknya jual beli tanah secara lisan terutama masyarakat yang wilayahnya pedesaan masih mempraktikkan jual beli tanah secara lisan. Ada dua faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah secara lisan. Yang pertama dikarenakan masyarakat berpikir bahwa secara lisan lebih mudah dan cepat dibandingkan harus secara hukum sehingga masyarakat yang terdesak karna keuangan kemudian ingin menjual tanahnya secara cepat maka dilakukan menjual tanahnya secara lisan. Yang kedua masyarakat yang belum mempunyai sertifikasi tanah sehingga dijual secara lisan tanpa adanya surat tanah.

Terdapat dua permasalahan dalam pembahasan ini yang pertama lemahnya hukum dalam jual beli tanah secara lisan dan yang kedua jual beli tanah yang belum bersertifikat yang kemudian dijual secara lisan. Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk meningkatkan kesadaran kepada masyarakat supaya lebih sadar terhadap hukum dalam bertransaksi jual beli tanah.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang dapat digunakan dalam studi tentang jual beli tanah secara lisan adalah metode penelitian yuridis empiris. Metode ini merupakan pendekatan permasalahan yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai hal-hal yang bersifat yuridis. Penelitian hukum empiris atau penelitian sosiologis menggunakan data primer, yang dapat diperoleh melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Dalam konteks penelitian tentang jual beli tanah secara lisan, metode ini dapat digunakan untuk mengumpulkan data mengenai praktik jual beli tanah secara lisan, pemahaman masyarakat terkait perjanjian jual beli tanah, serta peran dan kewenangan notaris dalam mewujudkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara lisan. Selain itu, penelitian juga dapat menggunakan pendekatan kualitatif, yang memungkinkan peneliti untuk memahami konteks sosial, budaya, dan hukum yang mempengaruhi praktik jual beli tanah secara lisan. Pendekatan ini dapat digunakan untuk menganalisis perbedaan pemahaman dan praktik jual beli tanah secara lisan di berbagai wilayah, serta faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat dalam melakukan jual beli tanah secara lisan.

Dalam melakukan penelitian, peneliti juga perlu memperhatikan etika penelitian, termasuk perlindungan terhadap informan, keabsahan data, dan interpretasi yang obyektif. Selain itu, peneliti juga perlu memperhatikan regulasi dan peraturan terkait penelitian tentang jual beli tanah, termasuk perlindungan data pribadi dan kerahasiaan informasi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris dan pendekatan kualitatif, diharapkan penelitian tentang jual beli tanah secara lisan dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai praktik jual beli tanah, peran notaris, dan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat dalam melakukan jual beli tanah secara lisan. (Jonaedi & Jhonny, 2016)

Hasil dan Pembahasan

Lemahnya Jual Beli Tanah Secara Lisan

Jual beli secara lisan merujuk pada transaksi jual beli yang dilakukan tanpa dokumen tertulis atau akta resmi. Meskipun jual beli tanah secara lisan dianggap sah secara hukum, namun dapat menimbulkan masalah kepastian hukum dan risiko bagi pembeli, terutama jika belum didaftarkan dan belum bersertifikat. Beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam konteks jual beli tanah secara lisan meliputi: 1) Kepastian Hukum, Jual beli tanah secara lisan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan dan status tanah, karena transaksi tersebut tidak didukung oleh dokumen resmi seperti akta notaris atau sertifikat tanah 2) Risiko Pembeli, Pembeli tanah dalam transaksi jual beli secara lisan berisiko mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya, serta rentan terhadap tuntutan pihak lain yang mengklaim kepemilikan tanah yang sama 3) Perlindungan Hukum: Pentingnya adanya perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual beli secara lisan, termasuk dalam hal pengakuan dan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah yang sah 4) Peran Notaris: Dalam konteks jual beli tanah, peran notaris sangat penting untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum transaksi. Notaris dapat membantu dalam proses pembuatan akta jual beli yang

sah dan mendukung proses pendaftaran hak atas tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah secara lisan dapat menimbulkan risiko dan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan perlindungan hukum dan melibatkan notaris dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum.

Perjanjian lisan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih, dengan kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati oleh para pihak secara lisan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian lisan tetap mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, dan *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUH Perdata). Adapun syarat sah perjanjian lisan menurut Pasal 1320 KUHPerdata, tidak disebutkan perjanjian harus berbentuk tertulis. Dengan kata lain perjanjian yang dibuat tidak tertulis (secara lisan) merupakan perjanjian yang sah sepanjang terpenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.

Alat bukti dalam perjanjian lisan Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR, perjanjian lisan dapat diterapkan alat bukti selain alat bukti surat. Alat bukti dalam hukum acara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata yakni, Bukti tulisan, Bukti pengakuan, dan Bukti pemberian. Adanya perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sangat penting. Beberapa cara melindungi hukum bagi pembeli meliputi memastikan perjanjian dibuat secara tertulis dan memastikan penggunaan alat bukti yang sah. Diperbolehkan penggunaan isyarat untuk masyarakat yang tidak dapat melakukan akad jual beli dengan cara ucapan atau tulisan, maka boleh menggunakan isyarat. jual beli tanah secara lisan mungkin mengalami beberapa kesulitan, tetapi tetap mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Namun, penting untuk memastikan perjanjian dibuat secara tertulis dan memastikan penggunaan alat bukti yang sah untuk melindungi hukum bagi pembeli. Selain itu, penggunaan isyarat juga menjadi cara alternatif untuk melakukan jual beli tanah secara lisan bagi mereka yang tidak dapat melakukan akad jual beli dengan cara ucapan atau tulisan. (Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, 2022)

Jual beli tanah tanpa sertifikat tanah

Jual beli tanah tanpa adanya sertifikat tanah dapat menimbulkan risiko dan tantangan tertentu. Namun, ada beberapa langkah yang dapat diambil untuk melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat yang legal dan aman. Salah satu langkah penting adalah membuat akta jual beli tanah yang belum bersertifikat. Akta jual beli ini akan menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Selain itu, pembeli dapat menggunakan jasa notaris untuk membuat akta jual beli yang sah. Notaris akan membantu dalam proses pembuatan akta jual beli yang sesuai dengan hukum dan melindungi hak-hak pembeli. Namun, penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dilakukan secara legal dan aman. Pembeli harus memastikan bahwa semua persyaratan dan prosedur hukum dipenuhi sebelum melakukan transaksi. Risiko yang mungkin timbul meliputi konflik hukum karena transaksi ilegal, kehilangan tanah, dan berbagai konflik lainnya yang tidak pernah terduga. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa semua langkah yang diambil sesuai dengan hukum dan melindungi hak-hak pembeli.

Jika sudah terjadi pembelian tanah tanpa adanya sertifikat tanah, terdapat beberapa langkah yang dapat diambil untuk memastikan legalitas dan keabsahan transaksi tersebut. Berikut adalah beberapa langkah yang dapat diambil: 1) membuat akta jual beli, langkah pertama yang perlu dilakukan adalah membuat akta jual beli tanah yang belum bersertifikat. Akta jual beli ini akan menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah 2) menggunakan notaris, Untuk memastikan legalitas transaksi, pembeli dapat menggunakan jasa notaris untuk membuat akta jual beli yang sah. Notaris akan membantu dalam proses pembuatan akta jual beli yang sesuai dengan hukum dan melindungi hak-hak pembeli 3) memastikan legalitas transaksi, Penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dilakukan secara legal dan aman. Pembeli harus memastikan bahwa semua persyaratan dan prosedur hukum dipenuhi sebelum melakukan transaksi. 4) Jual beli tanah tanpa sertifikat mungkin menimbulkan risiko,

seperti konflik hukum karena transaksi ilegal, kehilangan tanah, dan berbagai konflik lainnya yang tidak pernah terduga. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa semua langkah yang diambil sesuai dengan hukum dan melindungi hak-hak pembeli. Dengan mengikuti langkah-langkah yang tepat dan memastikan bahwa semua persyaratan dipenuhi sebelum melakukan transaksi, jual beli tanah tanpa sertifikat dapat dilakukan dengan legal dan aman. Penting untuk memastikan perjanjian dibuat secara tertulis dan memastikan penggunaan alat bukti yang sah untuk melindungi hukum bagi pembeli.

Pasal yang mengatur tentang sertifikat tanah dapat ditemukan dalam berbagai peraturan, antara lain: 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan alat untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku 3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Pasal 3 – Pasal 13 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013 mengatur mengenai pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah. Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah. Pasal-pasal tersebut mengatur mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai alat untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku, dan pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan..

Kesimpulan

Uraian di atas dapat diketahui, bahwa jual beli secara lisan merujuk pada transaksi jual beli yang dilakukan tanpa dokumen tertulis atau akta resmi. Meskipun jual beli tanah secara lisan dianggap sah secara hukum, namun dapat menimbulkan masalah kepastian hukum dan risiko bagi pembeli, terutama jika belum didaftarkan dan belum bersertifikat. Adapun jual beli tanah tanpa adanya sertifikat tanah dapat menimbulkan risiko dan tantangan tertentu. Namun, ada beberapa langkah yang dapat diambil untuk melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat yang legal dan aman. Salah satu langkah penting adalah membuat akta jual beli tanah yang belum bersertifikat.

Referensi

- Ramon, Tiar. 2018. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN DAN KEKUATAN ALAT BUKTI JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM ADAT." *Jurnal Hukum Das Sollen*.
- R. Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Hadriana. *Jurnal Ilmu Hukum*. "KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI SECARA TIDAK TERTULIS." *RECHTSREGEL* 2018.
- Harefa, Tuhana. 2016. "KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI." *Private Law*.
- Soeroso, 2011, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Jonaedi, E., & Jhonny, I. (2016). *Metode Penelitian Hukum : Normatif dan Empiris* (1st ed.). Kencana.

Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S. H. (2022). *Sistem Hukum Benda Nasional* (p. 166).