

BAB III

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI

JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

A. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan

Merugikan Pihak Pembeli

Dalam kasus peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, banyak dari mereka tidak mendapatkan kepastian hukum terkait tanah yang dibelinya, sehingga pembeli menjadi pihak yang dirugikan. Berikut adalah contoh kasus peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan :

Para pihak :

Penjual : Bapak Engkos Kosasih

Pembeli : Bapak H. Obar Sobarna

Saksi : Bapak Acmad Saefudin

Pada tahun 2007 telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan dengan hanya menggunakan bukti kwitansi. Penjual dengan pembeli sepakat untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah seluas 30.418 m² (tiga puluh ribu empat ratus delapan belas meter persegi) yang terletak di Kampung Koreh Kotok, RT/RW. 08/01, Desa Pataruman, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat dengan harga sebesar Rp.912.540.000,- (sembilan ratus dua belas juta lima ratus empat puluh ribu rupiah). Pembeli telah membayar sebagian dan telah diterima sepenuhnya oleh penjual sebesar Rp 512.540.000,- (lima ratus dua belas juta lima ratus empat puluh ribu rupiah), sehingga sisa pembayaran tinggal sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 27 November 2007. Pada saat menawarkan tanah tersebut, penjual hanya memperlihatkan fotocopy bukti kepemilikan tanahnya berupa : sertifikat hak milik, akta jual beli dan buku

Letter C desa. Penjual tidak pernah memberikan kepada pembeli bukti kepemilikan tanah tersebut.

Jual beli hak atas tanah tersebut disaksikan oleh Bapak Acmad Saefudin sebagai rekan dari pihak pembeli, yang kemudian diinformasikan kepada aparat setempat yakni Ketua RT, Ketua RW, dan Kepala Desa. Dalam kesepakatan atau perjanjian secara lisan, penjual dan pembeli sepakat bahwa sisa pembayaran akan dilunasi oleh pembeli pada tahun 2013. Sejak transaksi jual beli hak atas tanah, pembeli tidak pernah mengecek keberadaan objek tanah yang telah dibelinya karena pembeli memberikan kuasa kepada saksi untuk melakukan pengurusan jual beli tersebut dengan alasan saksi mengetahui objek tanah serta yang memperkenalkan penjual kepada pembeli. Sehingga pada tahun 2011, pembeli mengajak penjual untuk melihat objek tanah, sekaligus telah menunjukkan batas-batas tanah.

Pada saat penunjukkan lokasi tanah oleh penjual, penjual tidak pernah menanyakan tentang sisa pembayaran/pelunasan atas jual beli hak atas tanah kepada pembeli. Permasalahan muncul sekitar tahun 2013, dimana pembeli mendengar dari orang di sekitar objek tanah, bahwa atas tanah yang telah dibelinya dari penjual, telah diperjualbelikan lagi oleh penjual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin pembeli. Atas informasi tersebut, pembeli menanyakan langsung kepada penjual, penjual pun membenarkan bahwa telah memperjualbelikan lagi objek tanah yang telah dijualnya kepada pembeli kepada pihak lain, dengan alasan pembeli tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Mengetahui hal tersebut, pembeli telah berusaha dengan baik-baik akan tetap membayar/melunasi sisa jual beli tetapi penjual menolak dan tetap akan membatalkan jual beli. Sedangkan, pembeli tidak setuju untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut karena merasa sudah membayar sebagian dan merasa dirugikan apabila perjanjian ini

dibatalkan. Sehingga pertemuan antara penjual dengan pembeli tidak menemukan titik temu.

Hingga pada tahun 2015 penjual mengajukan permohonan pembatalan jual beli hak atas tanah pada Pengadilan Negeri Bandung dengan gugatan pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum karena belum melunasi objek tanah tersebut. Pembeli pun telah melakukan investigasi atas objek tanah yang telah dibelinya. Dimana hasil investigasi pembeli tersebut menghasilkan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Tanah yang telah dijual-belikan antara penjual dan pembeli yang terletak di Kampung Koreh Kotok, RT/RW. 08/01, Desa Pataruman, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat luas 30.418 m² (tiga puluh empat ratus delapan belas meter persegi), kini hanya tersisa kurang lebih seluas 24.000m² (dua puluh empat ribu meter persegi) karena telah diperjualbelikan lagi oleh pihak penjual kepada pihak lain dengan tanpa sepengetahuan/ijin pembeli;
2. Bahwa diatas sebagian tanah seluas 24.000m² (dua puluh empat ribu meter persegi) telah berdiri 4 (empat) bangunan Lio (tempat pembuatan bata merah), dimana berdasarkan keterangan penggarap Lio tersebut, mereka telah menyewanya dari penjual sejak tahun 2011;
3. Bahwa atas bukti kepemilikan tanah yang sekarang tersisa 24.000m² (dua puluh empat ribu meter persegi), kini telah berada di pihak lain, karena penjual telah menggadai-gadaikannya;

Oleh karena hal-hal tersebut maka, sebagai pembeli telah dirugikan, karena baik secara fisik maupun secara yuridis pembeli belum memiliki dan menguasai tanah tersebut, serta tidak memiliki surat-surat bukti kepemilikan yang sah.

B. Hasil Wawancara dengan Notaris

Wawancara dengan Ibu Riana Suharyati, S.H.,M.Kn. notaris di Kantor Notaris Riana Suharyati, S.H. Wawancara ini dilakukan tanggal 5 Mei 2018 pukul 15.00.

Jawaban : Peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia masih tetap berlaku seperti KUHPerdata dan perundang-undangan lainnya apabila ketentuan termaksud belum diubah atau dibuat yang baru. Unsur pokok dalam jual beli adalah barang dan harga. Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdata yang memiliki sifat dasar terbuka yaitu ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sifat terbuka dalam KUHPerdata tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Jual beli hak atas tanah dibawah tangan atau yang belum didaftarkan dan perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan adalah sah, apabila telah memenuhi syarat riil,

terang dan tunai dalam praktek Pasal 19 UU No.5/Tahun 1960 tidak diterapkan secara kaku dengan berdasarkan Putusan No : 19/Pdt.G/2015/PN. MGG dianggap sah dan berharga serta dilindungi apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan apabila yang memperolehnya dengan itikad baik tetap mendapat perlindungan berupa perlindungan hukum Refresif.

Pertanyaan : Jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang baru dibayar sebagian oleh pembeli, kemudian penjual memperjualbelikan dan menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan pembeli. Apakah perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum ?

Jawaban : Apabila pihak penjual memperjualbelikan dan menyewakan lagi kepada orang lain sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pihak pembeli telah membayar sebagian harga, maka dalam hal ini pihak penjual telah Ingkar Janji (wanprestasi) merupakan persoalan serius dan sering terjadi di tengah masyarakat. Ingkar janji berangkat dari salah satu pihak tidak dapat lagi memenuhi janji yang telah disepakatinya. Ada perbedaan prinsip antara ingkar janji dengan penipuan. Ingkar janji tunduk kepada ketentuan yang berkaitan dengan Hukum Perdata dan proses hukum acara perdata.

Sedangkan penipuan adalah perbuatan melawan hukum yang tunduk kepada KUHP dan hukum acara pidana. Secara prinsip, membedakan ingkar janji dengan penipuan dilihat daripada kehendak (niat) dari salah satu pihak. Apabila ingkar janji dilihat dari keadaan debitur yang tidak mampu memenuhi janjinya (ingkar janji). Sedangkan penipuan didasari kepada salah satu pihak yang sudah berniat untuk mengelabui dari perjanjian yang disepakati.

Pertanyaan : Bagaimana cara penyelesaian permasalahan tersebut ?

Jawaban : Apabila dalam perjanjian itu salah satu pihak merasa dirugikan, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan Protes atau Klaim. Terhadap pihak yang melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka dapat ditagih untuk memenuhi janji/prestasi yang telah disepakati, diperlukan lebih dahulu suatu proses, seperti pernyataan lalai. Hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”. Apabila pihak penjual mempunyai itikad tidak baik untuk menipu maka penyelesaian hal ini diarahkan pada ranah hukum pidana, baik itu dikualifikasikan sebagai penipuan atau penggelapan (Pasalt 378 atau Pasal 372 KUHPidana).

Pertanyaan : Bagaimana ganti kerugiannya ?

Jawaban : Pada wanprestasi, perhitungan ganti rugi dihitung sejak terjadinya kelalaian. Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si penjual telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya. Pasal 1243 KUHPerdara, mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang prinsipil mengenai ganti rugi yang dapat dituntut oleh pembeli dalam hal tidak dipenuhinya perikatan, juga berlaku bagi tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Ganti rugi tersebut meliputi :

1. Ongkos atau biaya yang dikeluarkan.
2. Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan.