

TINJAUAN YURIDIS KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA TERHADAP JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA BATUKARAS KECAMATAN CIJULANG KABUPATEN PANGANDARAN

Shofa Ni'matul Awwaliyyah^{*)}
Shofa_ni'matul_awwaliyyah@student.unigal.ac.id

Hendra Sukarman^{*)}
hendrasukarman74@gmail.com

Ibnu Rusydi^{*)}
ibnurussydi@unigal.ac.id

ABSTRACT

The use of price labels in sales will make it easier for consumers to know the price of the goods to be purchased. Therefore, accurate, clear and honest information about the price label is the basis for the consumer to decide to buy goods according to the amount to be paid. But in fact there are many price differences listed on the Toserba Gunasalma price label as one of the largest shopping malls in Kawali with the price to be paid at the cashier. The problem studied in this study is regarding the implementation of Article 10 letter a of the Act No. 8 of 1999 on consumer protection against the use of price labels of goods that are not in accordance with transactions on the cashier in Toserba Gunasalma Kawali Ciamis district. The sale and purchase of land under the table in Batukaras Village, Cijulang District, Pangandaran Regency, between Yusuf Ijudin and Endang Ahmad Dimyanti has led to a dispute between the two. Article 1320 of the Civil Code regarding the valid conditions of an agreement serves as a reference for the creation of a contract. One point in Article 1320 of the Civil Code is regarding agreements that can be annulled if breached. Yusuf Ijudin purchased land from Endang Ahmad Dimyanti with an agreement for payment to be made in installments. At the end of the payment, Endang Ahmad Dimyanti resold the land that had been purchased by Yusuf Ijudin to someone else without any agreement from him. The issue examined in this research is related to the implementation, obstacles, and efforts in enforcing the provisions of Article 1320 of the Civil Code regarding private land sales in Batukaras Village, Cijulang District, Pangandaran Regency. The research method employed is normative legal research, which is based on secondary data using descriptive analytical techniques. The

^{*)} Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

approach used in this research is a normative juridical approach. The conclusion drawn is that the implementation of the provisions of Article 1320 of the Civil Code regarding private land sales in Batukaras Village, Cijulang District, Pangandaran Regency, between Yusuf Ijudin and Endang Ahmad Dimyati, indicates that the agreement can be annulled due to a violation of the provisions of Article 1320 of the Civil Code, specifically the first point concerning mutual consent. The ignorance of the parties regarding the legal regulations has caused the buyer to suffer losses. The sale and purchase conducted does not have an authentic deed and is only evidenced by the existence of a land sale receipt signed by the parties involved. In this regard, the researcher suggests that the community should be more observant and meticulous when engaging in land transactions. It is advisable that land sales should not be based solely on the creation of a receipt or a private agreement, but rather should be formalized through a legitimate deed in the presence of a notary and the village head to ensure clear legal validity.

Keywords: Land, Sale, Underhand Transactions

ABSTRAK

Adanya Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimyanti menimbulkan sengketa diantara keduanya. Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian menjadi acuan dibuatnya suatu perjanjian. Salah satu point dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni mengenai kesepakatan yang apabila dilanggar perjanjian nya dapat dibatalkan. Yusuf Ijudin membeli tanah Endang Ahmad Dimyanti dengan kesepakatan pembayaran dilakukan secara berangsur. Pada akhir pembayaran yang dilakukan Endang Ahmad Dimyati menjual kembali tanah yang telah dibeli Yusuf Ijudin kepada orang lain tanpa adanya kesepakatan darinya. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai pelaksanaan, kendala serta upaya dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran. Metode penelitian yang dilakukan yaitu penelitian hukum normatif dimana penelitian ini mendasarkan pada data sekunder dengan menggunakan deskriptif analitis. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif. Kesimpulan yang didapat bahwa pelaksanaan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimyati, yakni perjanjiannya dapat dibatalkan karena melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata point pertama mengenai kesepakatan. Ketidaktahuan para pihak terhadap aturan hukum menyebabkan pihak pembeli mengalami kerugian. Jual beli yang dilakukan tidak memiliki akta autentik dan hanya dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli tanah yang ditanda tangani para pihak. Dalam hal ini peneliti memberikan saran, hendaknya masyarakat lebih jeli dan teliti dalam melakukan jual beli tanah, dan sebaiknya pelaksanaan jual beli tanah tidak dilakukan berdasarkan dibuatnya kuitansi saja ataupun perjanjian di bawah tangan melainkan harus dibuat akta sah dihadapan notaris dan Kepala Desa agar mendapat kekuatan hukum yang jelas.

Kata Kunci : Jual Beli, Tanah, Dibawah Tangan

I. Pendahuluan

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini semakin berkembang pesat. Dengan hal tersebut mendorong perindustrian dan perdagangan nasional yang menghasilkan berbagai variasi barang dan jasa yang dapat dikonsumsi. Hal ini akan memberikan kepastian atas barang yang dibutuhkan oleh para konsumen.

Tetapi tetap menjamin kualitas mutu, jumlah dan keamanan sehingga tidak memberikan kerugian terhadap konsumen.

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia karena memberikan manfaat begitu besar bagi kehidupan. Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia terutama orang yang mempunyai tanah harus tahu bahwa tanah yang dimilikinya mempunyai fungsi sosial sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tidak hanya hak milik saja tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tanah tersebut tidak boleh diterlantarkan dimana tanah harus dikerjakan secara efektif agar tidak menimbulkan permasalahan.

Di lingkungan masyarakat jual beli bukanlah hal baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹⁾

Persengketaan tanah banyak terjadi di dalam masyarakat, karena setiap orang tidak menginginkan sesuatu yang dimilikinya itu jatuh ketangan orang lain apalagi benda tersebut sudah menjadi hak milik. Hak milik atas tanah tersebut bisa didapatkan dari jual beli tanah yang dilakukan atau memang tanah tersebut sudah didaftarkan pemiliknya yang merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan.

Salah satu perbuatan hukum yang terjadi di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran ialah adanya perbuatan jual beli tanah antara Endang Ahmad Dimyati dengan Yusuf Ijudin. Bahwa Pada bulan Mei 2018 telah dilakukan ijab kabul jual beli tanah secara lisan dan menggunakan kuitansi yang ditanda tangani serta dibubuhi materai oleh para pihak yaitu Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimyati atas sebagian sebidang tanah darat yang terletak di Dusun Cidahu RT/RW 22/11 Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran yang memiliki luas bidang tanah 20 bata atau seluas 240 m . Para

¹⁾ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. hlm. 153

pihak yakni Endang Ahmad Dimyati sebagai penjual dan Yusuf Ijudin sebagai pembeli menyepakati jual beli atas tanah tersebut dengan harga Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah). Pembayaran dilakukan berangsur sebanyak 9 (sembilan) kali angsuran dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan dimulai pada bulan Mei sampai bulan Desember 2018 dimana setiap pembayaran dibuktikan dengan kuitansi yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Pada bulan Desember 2018, setelah Yusuf Ijudin (pihak pembeli) menjalankan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran atas tanah tersebut, Endang Ahmad Dimyati (pihak penjual) melakukan wanprestasi yaitu menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dari kesepakatan dengan Yusuf Ijudin yaitu sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah). Sebelum terjadinya kesepakatan jual beli antara Endang Ahmad Dimyati (pihak penjual) dengan Muhidin (pihak pembeli baru), Endang Ahmad Dimyati (pihak penjual) menawarkan kembali kepada Yusuf Ijudin (pihak pembeli) terhadap tanah tersebut apabila ingin memiliki semua tanah tersebut harus menambah kembali pembayaran sebesar Rp. 72.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) karena keseluruhan tanah tersebut sudah memiliki harga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

Yusuf Ijudin (pihak pembeli) menolak penawaran tersebut karena berbeda dengan kesepakatan awal dan tanah tersebut sudah dilunasi dengan harga yang disepakati sebelumnya. Dan pada akhirnya, tanah tersebut tetap dijual kepada Muhidin (pihak pembeli baru) dengan kesepakatan mampu melunasi secara langsung atas tanah tersebut.

Ketika Yusuf Ijudin (pihak pembeli) meminta haknya atas tersebut dan bukti kepemilikan atas tanah tersebut untuk dibalik namakan atas sebagian bidang tanah yang sudah dibeli, Endang Ahmad Dimyati (pihak penjual) tidak memberikannya sampai saat ini.

Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti melakukan penelitian dan menuangkannya dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Ketentuan

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran”.

II. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dimana penelitian yang dilakukan dengan mendasarkan pada data sekunder yang menggunakan deskriptif analitis, yaitu merupakan penelitian yang bertujuan menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu terjadi.²⁾ Secara sederhana deskriptif analitis yaitu cara untuk memecahkan masalah atau menjawab permasalahan yang sedang dihadapi, dilakukan dengan menempuh jalan pengumpulan data, klasifikasi data, analisis data yang disimpulkan dengan tujuan untuk membuat gambaran tentang suatu keadaan secara objektif. Jadi dalam penelitian ini data diperoleh dari kepustakaan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan atau kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.³⁾ Dimana penelitian hukum ini mengutamakan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut bahan data sekunder yang berupa hukum positif. Untuk mengumpulkan bahan-bahan dan data-data peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*library research*) yaitu pengumpulan bahan dan data-data yang meliputi:
 - a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat digunakan dalam penelitian ini, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁾ Rianto Adi. 2000. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit. hlm. 58.

³⁾ Johnny Ibrahim. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing. hlm. 295. Diakses 10 Mei 2024. Doi: <https://lib.uiac.id/detail.jsp?id=20326032>

- b. Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, karya ilmiah, surat kabar, tulisan ilmiah dan sumber internet.
 - c. Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus hukum.
2. Studi Lapangan (*field research*) yang terdiri dari:
- a. Observasi Lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengamati dan mempelajari kegiatan-kegiatan dan bahan-bahan serta fakta-fakta yang terjadi sehubungan dengan permasalahan yang dihadapi.
 - b. Wawancara (*Interview*) merupakan merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pelaksanaan Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran

Dalam kegiatan jual beli tanah, masih banyak yang menimbulkan permasalahan serta tidak peduli dengan keberadaan hukum yang ada atau yang telah ditetapkan sehingga sering terjadinya sengketa di kalangan masyarakat seperti yang terjadi di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran. Dalam perkara jual beli tanah tersebut, melibatkan Yusuf Ijudin selaku pembeli pertama dari tanah yang dijual oleh Endang Ahmad Dimyati pada bulan Mei 2018 yang berada di Dusun Cidahu RT/RW 22/10 Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran dengan luas sebidang tanah 20 bata atau seluas 240 M².

Ketentuan mengenai jual beli tanah sudah sangat jelas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang didalamnya mengatakan bahwa jual beli tanah harus dilaksanakan secara formal dengan dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi hal tersebut diabaikan oleh sebagian masyarakat yang berada di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran.

Endang Ahmad Dimyati menawarkan tanah tersebut kepada Yusuf Ijudin dengan harga Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan disepakati akan dibayar secara berangsur. Bahwa pada saat akan melakukan pembayaran terakhir atas tanah tersebut, Endang Ahmad Dimyati menjual kembali tanah nya kepada Muhidin atas dasar harga yang ditawarkan lebih tinggi dari kesepakatan harga dengan Yusuf Ijudin yaitu sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

Dari hal tersebut, melihat dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian bahwa Endang Ahmad Dimyati telah melanggar dari ketentuan Pasal tersebut pada poin satu mengenai kesepakatan dan pada poin keempat yaitu adanya kausa yang halal.

Kesepakatan yaitu adanya persesuaian kehendak antara para pihak dan ada hal yang ingin dicapai dengan berbagai cara, baik secara tertulis maupun lisan atau dengan tidak tertulis. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan”.

Adanya kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya bahwa para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjiannya. kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan ialah dasar mengikatnya suatu perjanjian.

Dalam hal kegiatan jual beli dibawah tangan antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimyati jelas melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kesepakatan bahwa Endang Ahmad Dimyati tidak menjalankan kesepakatan yang telah dibuat pada awal kegiatan jual beli tanah dilakukan. Maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sebagai pembatalan secara subjektif, artinya Yusuf Ijudin sebagi pihak pembeli dapat membatalkan perjanjian tersebut karena Endang Ahmad Dimyati melanggar kesepakatan dengan beliau dan membuat kesepakatan baru dengan Muhidin.

Dalam point selanjutnya yaitu mengenai kausa yang halal bahwa dalam klausul perjanjian harus dibuat sebagai kausa yang halal sehingga isi prestasi yang akan dilakukan tidak melanggar ketentuan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Diperkuat dalam Pasal-Pasal lainnya yaitu Pasal 1335 bahwa “suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”. Jadi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan antara Endang Ahmad Dimyati dengan Muhidin objeknya tidak jelas atau bertentangan dengan Undang-Undang atau prestasi antara Endang Ahmad Dimyati dengan Yusuf Ijudin, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tersebut, pembatalannya dapat dimintakan oleh salah satu pihak atau pihak ke- tiga kepada pihak lainnya baik secara langsung maupun melalui putusan pengadilan atau melalui gugatan , sebab tanpa dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut secara hukum tetap berlaku dan mengikuti para pihak. Artinya perjanjian antara Yusuf Ijuduin dengan Endang Ahmad Dimyati masih berlaku karena tidak ada yang membatalkan akan perjanjian yang telah dilakukan dan tidak ada pihak lain yang membatalkan ataupun yang mengajukan gugatan terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tersebut. Begitupun dengan jual beli tanah antara Endang Ahmad Dimyati

dengan Muhidin, bahwa perjanjian yang dilakukan batal demi hukum karena objek tanah tersebut sudah menjadi hak dari Yusuf Ijudin karena telah membayar akan tanah tersebut.

Selain itu, bahwa jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimiyati di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran menggunakan kuitansi yang memang merupakan surat di bawah tangan sebagai bukti adanya transaksi jual beli atau bukti telah dilakukannya perjanjian antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimiyati yang berkekuatan hukum lemah dan tidak dapat dijadikan dasar untuk diajukannya pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan setempat.

3.2. Kendala Yang Terjadi dalam Pelaksanaan Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran

Bahwa pada pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimiyati yang dilakukan perjanjiannya dapat dikatakan juga batal demi hukum. Yusuf Ijudin yang telah melaksanakan kewajiban atas pembayaran tanah tersebut tidak mendapatkan hak atas tanah tersebut. Endang Ahmad Dimiyati yang melanggar kesepakatannya dan menjual kembali tanah tersebut kepada orang lain yaitu Muhidin yang sudah jelas seharusnya tanah tersebut sudah milik Yusuf Ijudin atas kesepakatan yang dibuat sebelumnya.

Faktor masyarakat Desa Batukaras melakukan jual beli tanah di bawah tangan, berdasarkan keterangan kepala desa dari hasil penelitian bahwa ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Selain itu, masyarakat dan Pemerintah Desa kurang memperhatikan terkait pentingnya pendaftaran tanah.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa masyarakat kurang paham dalam pelaksanaan jual beli tanah juga ketidaktahuan dari si pelaku transaksi jual beli tanah baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa pada awal terjadinya transaksi jual beli tanah antara Yusuf Ijudin dengan Endang Ahmad Dimyati dilakukan atas dasar kepercayaan satu sama lain serta ketidaktahuan para pihak atas hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah. Para pihak dalam hal ini Yusuf Ijudin, Endang Ahmad Dimyati serta Muhidin mengabaikan terhadap prosedur dilakukannya jual beli tanah menurut aturan hukum.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan, Endang Ahmad Dimyati jelas tidak paham akan aturan bahwa tanah yang sudah dijual dalam hal ini kepada Yusuf Ijudin tidak boleh dijual kembali kepada pihak lain atau Muhidin apabila Endang Ahmad Dimyati tidak mendapat persetujuan dari Yusuf Ijudin atau tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan. Pada dasarnya, objek tanah yang dijual Endang Ahmad Dimyati kepada Muhidin bersifat tidak halal karena dalam hal perjanjian jual beli pada point kausa yang halal disini tanah sebagai objek sudah milik orang lain yaitu Yusuf Ijudin.

Diperkuat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa jual beli merupakan persetujuan dimana pihak yang satu yaitu Endang Ahmad Dimyati mengikatkan diri untuk menyerahkan benda (tanah) dan pihak lain yaitu Yusuf Ijudin membayar harga atas tanah yang dijanjikan. Dalam Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan lebih lanjut mengenai pokok kewajiban penjual, bahwa penjual wajib untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli yang dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai cara penyerahan benda yang diperjual belikan. Dalam hal ini yang menjadi objek jual beli yaitu benda tidak bergerak, cara penyerahan bendanya yaitu

dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris. Selain penjual, pembeli pun mempunyai kewajiban utama yaitu membayar harga dari barang yang dibelinya pada waktu dan tempat yang telah disepakati dalam perjanjian.

3.3. Upaya Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Desa Batukaras dalam Menangani Kendala Yang Terjadi dalam Pelaksanaan Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Jual beli Tanah Di bawah Tangan Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran

Upaya yang akan dilakukan oleh Pemerintah Desa Batukaras adalah meningkatkan pemahaman dalam penegakan aturan atau pengimplementasian aturan yang ada, dalam hal ini mengenai perjanjian jual beli tanah yang harus dilaksanakan sesuai prosedur hukum yang ada. Pemerintah Desa akan lebih memberikan perhatian atau memperhatikan masyarakat Desa Batukaras dalam kegiatan jual beli tanah.

Pemerintah Desa Batukaras akan lebih gencar akan mensosialisasikan dan memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait pentingnya mendaftarkan tanah yang dimiliki juga memperhatikan aturan apabila ingin melakukan jual beli tanah agar nantinya tidak ada sengketa yang terjadi.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh Yusuf Ijudin dan Endang Ahmad Dimiyati merupakan jual beli tanah di bawah tangan yang tidak memiliki kepastian hukum sehingga sulit untuk diakui secara hukum bahwa tanah tersebut milik siapa. Namun dalam hal ini, Yusuf Ijudin telah melakukan itikad baik dan menanyakan kepada Endang Ahmad Dimiyati terkait kejelasan hak milik atas tanah tersebut. Tetapi hal tersebut tidak mudah karena Endang Ahmad Dimiyati sudah menerima pembayaran dari Muhidin yang memang berani membayar atas tanah tersebut.

Namun, Endang Ahmad Dimiyati pun sudah memberikan itikad baiknya bahwa tanah tersebut akan diukur dan dihargai per meter yang nantinya akan

dibagikan sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh Yusuf Ijudin dan muhidin. Dan hal lain yang akan dilakukan, untuk mendapatkan kepastian hukum akan menghadap ke Kepala Desa karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum untuk menyatakan maksud mereka. Kemudian Endang Ahmad Dimyati membuat akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada Yusuf Ijudin dan Muhidin. Akta tersebut ditandatangani oleh para pihak dan Kepala Desa serta disaksikan oleh dua orang saksi yang cakap menurut hukum.

Dapat dijelaskan bahwa akibat hukum pembeli terhadap jual beli tanah di bawah tangan, apabila nantinya timbul sengketa antara pihak penjual dan pembeli, akta di bawah tangan ini masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lain.

Kuitansi yang dijadikan sebagai bukti telah terjadinya transaksi jual beli atau telah terjadinya suatu perjanjian di bawah tangan yang bersifat tidak sempurna seperti akta autentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materil. Namun kuitansi ini dapat berubah menjadi perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum apabila tanda tangan yang tertera pada kuitansi dapat diakui secara langsung oleh para pihak. Walaupun pada dasarnya bukti kuitansi dalam jual beli tanah bukan berarti tidak sah namun tetap sah apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat diambil kesimpulan:

- a. Pelaksanaan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Jual Beli Tanah di bawah tangan di Desa Batukaras

Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran yaitu bahwa jual beli yang dilakukan Yusuf Ijudin dan Endang Ahmad Dimyati dapat dibatalkan, karena melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Ayat (1) mengenai kesepakatan serta batal demi hukum antara Endang Ahmad Dimyati dan Muhidin karena melanggar Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Ayat (4) karena tanah yang dijual Endang Ahmad Dimyati kepada Muhidin merupakan tanah yang sudah dibeli Yusuf Ijudin dan seharusnya sudah menjadi miliknya. Jual Beli yang dilakukan tidak mempunyai akta autentik atau jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris ataupun Kepala Desa, hanya melibatkan para pihak yang dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli tanah yang ditandatangani para pihak.

- b. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran, bahwa Pemerintah Desa kurang memahami terkait pentingnya jual beli tanah dilakukan dihadapan notaris atau Kepala Desa serta kurang memperhatikan kegiatan jual beli tanah di masyarakat. Selain Pemerintah Desa, masyarakat pun tidak memperhatikan syarat sah dalam perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang semestinya syarat sah tersebut dijalankan dalam pembuatan perjanjian baik secara tertulis maupun lisan.
- c. Upaya yang dilakukan Pemerintah Desa Batukaras dalam menangani kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Jual Beli Tanah di bawah tangan di Desa Batukaras Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran, bahwa Pemerintah Desa akan lebih memahami aturan

hukum yang ada terkait perjanjian khususnya dalam perjanjian jual beli tanah juga Pemerintah Desa akan senantiasa mensosialisasikan betapa pentingnya mendaftarkan tanah miliknya dan betapa pentingnya melakukan jual beli tanah dihadapan notaris dan Kepala Desa serta membuat perjanjian tertulis atau akta autentik.

4.2. Saran

- a. Agar tidak ada lagi sengketa tanah akibat jual beli tanah di bawah tangan, maka perlu kesadaran masyarakat terhadap pelaksanaan aturan mengenai syarat sah perjanjian agar tidak ada kerugian yang akan ditimbulkan sehingga terjadinya konflik antar masyarakat. Hendaknya masyarakat lebih jeli dan teliti dalam melakukan jual beli tanah, dan sebaiknya pelaksanaan jual beli tidak dilakukan berdasarkan dibuatnya kuitansi saja ataupun perjanjian di bawah tangan melainkan harus dibuat akta sah dihadapan notaris dan Kepala Desa agar mendapat kekuatan hukum yang jelas.
- b. Pemerintah Desa harus berupaya agar masyarakat dapat menjalankan jual beli tanah sesuai dengan aturan hukum atau ketentuan yang ada dan dapat senantiasa mengawal penegakan aturan agar terciptanya masyarakat yang tentram dan senantiasa mendapatkan keadilan. Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun diharapkan dapat terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan seluruh perangkat desa dengan melibatkan pihak PPAT agar tidak lagi melakukan jual beli tanah di bawah tangan tanpa sertifikat karena akan merugikan pihak pembeli sendiri.
- c. Sebagai mahasiswa yang dianggap mengetahui hukum atau aturan senantiasa bisa lebih mensosialisasikan penerapan aturan hukum dan membantu para pihak dalam mensosialisasikannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Edisi I, Cetakan Keempat)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. (2014). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, (Cetakan 6)*. Jakarta: Rajawali Pers
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta:: Rajawali Pers.
- Dewi Wulansari. 2010. *Hukum Adat Indonesia (Suatu Pengantar)*. Bandung:: Refika Aditama.
- Djaja Meliana. 2012. *Hukum Perdata dalam Perspektif (BW)*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Effendi Perangin. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Hendi Suhendi. 2010. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Imam Prayogo Suryaha Dibroto dan Djoko Prakoso. (1987). *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*. Jakarta: PT. Bina Aksara.
- Intelektual, Wacana. 2014. *Kumpulan Kitab Undang-Undang Hukum, KUH Perdata, KUHP, KUHAP*. Jakarta: Wacana Intelektual.
- J Satrio. 2002. *Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya
- Bakti. J Satrio. 2012. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- R Subekti, R Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : Burgelijk Wetboek/Diterjemahkan Oleh R. Subekti, R. Tjitrosudibio*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- _____. 2005. *Hukum Perjanjian/Subekti*. Jakarta: Intermasa.
- _____. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta, Indonesia: Arga Printing.
- R.M Suryodiningrat. 1982. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito.
- Rianto Adi. 2000. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta, Indonesia: Granit.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Wirjono Prodjodikoro. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Wirjono Prodjodikoro. 2012. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka.

B. Sumber Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 1997.

C. Sumber Lainnya

- Febiantika, M. (2022). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).
- Harahap, N. P. (2019). *Wanprestasi PT. GO-JEK Cabang Kota Bandung Terhadap Mitra Kerja Sama Dalam Surat Perjanjian Kerjasama Kemitraan Dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum Unpas).
- Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi. (2022). *Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn.* Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, 10 (1) 45-59.
- Ramdan Sidik. 2018. *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Sidaharja Kecamatan Pamarican Kabupaten Ciamis.* Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Galuh.
- Salfania, M. R. (2021). *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah (Studi Analisis Putusan No. 9/Pdt. G/2019/PN. Sby)* (Doctoral dissertation, Universitas Bhayangkara).
- Umbas, Sita. Arini. 2017. *Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan.* Journal Article // Lex Crimen, Vol.VI/No.1, 80.