

KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 15/PDT.G/2020/PN KFM)

Intan Thesalin Konay^{1*}, Darius Mauritsius², Husni Kusuma Dinata³

^{1*}Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: intanthesalin31@gmail.com

²Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: dariusmauritsius@gmail.com

³Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: hkusumad@gmail.com

*) Corresponding Author

Abstract: This study examines the validity of an oral land sale and purchase agreement in the Kefamenanu District Court Decision Number 15/Pdt. G/2020/PN Kfm. Normatively, the relationship between the Plaintiff and the late Jacob Maniagala has met the requirements for a valid agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code, which includes the consent of all parties, legal capacity, clear objects, and legitimate purposes. However, the panel of judges rejected the application on the grounds that: the purchase receipt was considered unilateral because it was only signed by the seller without involving authorized officials such as PPAT or Lurah; the transaction violated the provisions of Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 which requires a Land Deed Official, deed for the transfer of land rights; and factual ownership for nine years is not considered valid evidence without a land title certificate. This decision shows a striking difference between civil law recognition of oral agreements and agrarian lawsuits related to administrative formalities. Even though the procedures have been met, there is still substantive injustice to buyers in good faith. Thus, this study encourages the need for reform in the land registration system to accommodate informal sales practices that often occur in society.

Keywords: Validity; Contract Law; Land Disputes.

1. Pendahuluan

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi yang signifikan dan menjadi aspek penting dalam beragam kegiatan manusia. Penguasaan tanah dalam masyarakat biasanya diperoleh melalui pemindahan hak, yang umumnya dilakukan melalui transaksi jual beli.¹ Jual beli merupakan suatu kesepakatan di mana satu pihak setuju untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah ditentukan, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.² Suatu jual beli dianggap telah dilakukan ketika kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³ Dari penjelasan tersebut, kita dapat memahami bahwa jual beli adalah bentuk perjanjian yang muncul dari adanya kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, dalam hal ini adalah penyerahan barang dari

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi (Jakarta: Djembatan, 2005), 4.

² Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

³ Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

penjual kepada pembeli, serta penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Walaupun barang belum diserahkan dan harga belum dilunasi, jual beli tetap dianggap sah karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian jual-beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli, di mana penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli dianggap sah ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meski barang tersebut belum diterima. Jual beli tanah merupakan proses pemindahan hak dengan mengedepankan dua prinsip dasar, yaitu Terang dan Tunai.⁴ Terang artinya transaksi harus dilakukan di hadapan pejabat publik yang berwenang, seperti Kepala Adat, Camat, atau PPAT. Tunai berarti bahwa pembayaran harus dilakukan secara langsung.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa dengan adanya perjanjian jual beli, terjadi proses peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang terlibat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan: "Semua perjanjian yang dibuat menurut undang-undang mempunyai kekuatan hukum sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak, atau untuk alasan-alasan yang diatur dalam undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".⁵ Ketentuan ini menegaskan prinsip *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata Indonesia, yang menjadi dasar mengikatnya suatu perjanjian. Selain itu, dalam konteks hukum pertanahan, Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian, proses jual beli tanah tidak hanya sah secara perdata, tetapi juga secara agraria, selama dilakukan sesuai prosedur dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa agar suatu persetujuan dapat dianggap sah, harus memenuhi empat syarat:

- a) Kesepakatan dari pihak-pihak yang terikat;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Pokok permasalahan yang jelas;
- d) Alasan yang tidak dilarang oleh hukum.⁶

Namun, dalam praktiknya, tidak semua transaksi jual beli tanah berlangsung tanpa masalah. Seringkali terjadi perselisihan di antara pihak-pihak yang terlibat, yang dapat menyebabkan sengketa hukum. Situasi ini tentunya dapat menciptakan ketidakpastian hukum dan menghambat kegiatan ekonomi. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum positif di Indonesia mengatur perjanjian secara umum, termasuk perjanjian jual beli tanah. Memahami syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli tanah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat penting untuk menghindari konflik dan memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2010), 47.

⁵ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

⁶ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Sengketa mengenai kepemilikan tanah sering kali menjadi masalah yang rumit di Indonesia, terutama terkait hubungan hukum perdata, transfer hak atas tanah, serta dampak hukum yang muncul akibat ketidaksepahaman antara pihak-pihak yang terlibat.⁷ Salah satu contoh nyata yang menggambarkan kerumitan ini adalah perselisihan perdata mengenai kepemilikan sebidang tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang merupakan keturunan dari (Alm) Yakob Maniagala dan (Almh) Karolina Unu Kau. Kasus ini tidak hanya mencakup isu administratif dalam jual beli tanah, tetapi juga menunjukkan dinamika sosial budaya, hubungan antar keluarga, serta aspek hukum dalam pembuktian perdata di pengadilan. Masalah ini bermula pada tahun 1978 ketika Penggugat membeli sebidang tanah dari Bapak Aloysius Tuames dengan ukuran kira-kira 38 x 23meter atau total sekitar 874meter persegi. Saat itu, transaksi jual beli telah dengan kesepakatan antar keluarga dan Penggugat pun telah menguasai tanah tersebut serta menggunakannya sebagai pekarangan. Namun, pada tahun 1983, pembangunan jalan baru di daerah tinggal Penggugat mengakibatkan sebagian tanah pekarangan terpotong. Situasi ini mendorong Penggugat untuk memperluas pekarangan dengan membeli sebidang tanah yang berbatasan langsung dengan miliknya dari (Alm) Yakob Maniagala dan istrinya (Almh) Karolina Unu Kau.

Pada tanggal 7 September 2008, Penggugat bertemu dengan Yakob Maniagala dan istrinya di rumahnya. Dalam pertemuan itu, Penggugat menyatakan keinginannya untuk membeli sebagian tanah milik Yakob Maniagala dan istrinya, dengan ukuran 10 x 24 meter. Setelah proses negosiasi, disepakati bahwa tanah tersebut akan dibeli oleh Penggugat seharga Rp 1. 500. 000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Kesepakatan tersebut segera dilaksanakan, pembayaran dilakukan secara tunai, disertai tanda bukti berupa kwitansi yang ditandatangani oleh Yakob Maniagala sebagai penjual. Selanjutnya, Yakob Maniagala bersama istrinya menunjukkan batas-batas tanah kepada Penggugat dan bahkan meminta Penggugat menanam tanaman baluntas di sepanjang batas sebagai penanda fisik. Sejak saat itu, Penggugat mulai menggunakan tanah yang baru dibelinya untuk membangun dapur dan menanam berbagai jenis tanaman seperti pisang, alpukat, dan sawo. Tanaman-tanaman tersebut tumbuh dengan baik tanpa ada gangguan atau komplain dari siapapun. Namun, tidak lama kemudian pada bulan yang sama, yaitu September 2008, Yakob Maniagala dan istrinya kembali datang ke rumah Penggugat untuk meminta sebidang tanah milik Penggugat seluas 5 x 4meter sebagai akses masuk menuju lahan milik Yakob Maniagala. Dengan itikad baik, Penggugat memberikan tanah tersebut secara cuma-cuma tanpa meminta bayaran, semata-mata sebagai bentuk toleransi dan dalam mempertimbangkan hubungan keluarga yang baik. Dalam hukum perdata, itikad baik (*good faith*) merupakan prinsip fundamental yang wajib dijunjung tinggi dalam setiap perbuatan hukum, khususnya dalam perjanjian. Dasar hukum dari prinsip ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Artinya, para pihak dalam suatu hubungan hukum perdata tidak hanya wajib memenuhi isi perjanjian secara tekstual, tetapi juga harus melaksanakan hak dan kewajibannya dengan jujur, tulus, serta tanpa adanya niat merugikan pihak lain. Dalam konteks ini, tindakan Penggugat memberikan tanah secara cuma-cuma

⁷ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 375.

menunjukkan adanya niat yang tulus dan tidak bermaksud mengambil keuntungan sepihak, melainkan semata-mata berdasarkan pertimbangan moral dan hubungan kekerabatan yang harmonis. Oleh karena itu, itikad baik tidak hanya dinilai dari formalitas hukum, tetapi juga dari sikap dan maksud pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut secara adil dan wajar.

Permasalahan mulai timbul sekitar sembilan tahun setelah transaksi jual beli itu dilakukan. Pada tanggal 23 Juni 2017, Yakob Maniagala datang ke rumah Penggugat dengan penuh emosi dan meminta Penggugat untuk segera membongkar dapur yang dibangun di atas tanah yang telah dibeli. Yakob Maniagala beralasan bahwa tidak ada transaksi jual beli yang terjadi, melainkan hanya kesepakatan tukar tanah yang ia batalkan sepihak. Penggugat yang merasa bingung berusaha meredakan ketegangan dan mengajak untuk berdiskusi dengan cara yang baik. Dalam pertemuan itu, Penggugat menekankan bahwa yang terjadi adalah sebuah transaksi jual beli tanah yang didasarkan pada kwitansi, bukan tukar-menukar seperti yang dinyatakan oleh Yakob Maniagala. Namun, emosi Yakob Maniagala semakin membara hingga ia melakukan tindakan kekerasan fisik terhadap Penggugat. Ia menampar Penggugat dua kali dan mencoba memukul lagi, tetapi Penggugat bisa menghindarinya. Selain itu, Yakob Maniagala juga menarik baju Penggugat dengan keras sampai ia jatuh ke lantai teras rumah. Kedua pihak pun terjatuh pada waktu yang sama. Sekitar 30 menit setelah insiden itu, anak-anak Yakob Maniagala yang merupakan ahli waris (Para Tergugat) datang ke rumah Penggugat dan melakukan tindakan kekerasan, sehingga Penggugat terpaksa melarikan diri dan mencari perlindungan di rumah Nikolas Kolo.

Peristiwa kekerasan itu kemudian dijaga oleh kepolisian. Namun, pihak kepolisian menyarankan agar permasalahan itu diselesaikan dengan cara kekeluargaan. Meski telah berusaha menempuh jalur damai, konflik tetap berlanjut. Pada tanggal 10 Agustus 2017, ketika Penggugat sedang melakukan penebangan pohon di batas tanah pekarangan miliknya, para Tergugat datang kembali ke lokasi dengan marah. Selanjutnya, pada tanggal 13 Agustus 2017, Para Tergugat yang dipimpin oleh Yosua Oskar Maniagala, bersama beberapa pemuda, kembali ke lokasi dan secara sepihak memasang pagar keliling tanpa izin dari Penggugat. Mereka bahkan memasuki wilayah sengketa, merusak, serta menebang semua tanaman yang sebelumnya ditanam oleh Penggugat. Sebagai akibat dari rangkaian peristiwa tersebut, Penggugat merasa dirugikan secara material dan immaterial. Oleh karena itu, Penggugat mengambil tindakan hukum dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II. Dalam proses persidangan, Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak, tetapi usaha tersebut tidak berhasil. Persidangan pun dilanjutkan hingga akhirnya Majelis Hakim mengeluarkan keputusan pada 31 Maret 2021 melalui Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor 15/Pdt. G/2020/PN Kfm. Dalam amar putusannya, Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Penggugat dan memutuskan agar Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp 4. 676. 000,00 (empat juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah). Dengan adanya keputusan itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa transaksi jual beli tanah yang diklaim oleh Penggugat dianggap tidak sah menurut hukum. Oleh karena itu, Majelis Hakim menegaskan bahwa tidak ada

dasar hukum untuk Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat.⁸

Kasus ini menjadi contoh nyata bagaimana masalah peralihan hak atas tanah di Kefamenanu sering kali dipengaruhi oleh perbedaan pandangan mengenai status kepemilikan, mekanisme jual beli yang tidak tertib secara administratif, hingga kurangnya dokumentasi hukum resmi seperti akta jual beli dari pejabat yang berwenang (PPAT). Walaupun transaksi dilakukan berdasarkan kesepakatan dan disertai tanda terima berupa kwitansi, ketidakhadiran akta otentik membuat posisi hukum Penggugat menjadi lemah di hadapan pengadilan. Sengketa ini juga menunjukkan bagaimana faktor sosial-kultural, relasi kekeluargaan, serta kearifan lokal dapat mempengaruhi pelaksanaan transaksi maupun penyelesaian konflik, yang dalam beberapa kasus berujung pada konflik yang berkepanjangan.⁹ Dari perspektif yuridis, kasus ini mengangkat beberapa isu penting, seperti: (1) perlindungan hukum bagi pihak yang membeli tanah tanpa akta otentik; (2) keabsahan bukti dalam transaksi jual beli tanah yang menggunakan kwitansi; (3) penerapan prinsip itikad baik dalam transaksi tanah; serta (4) peran hakim dalam menilai bukti dan menyelaraskan aspek hukum formal dengan keadilan substantif. Oleh karena itu, analisis lebih mendalam terhadap kasus ini penting dilakukan sebagai bahan pembelajaran dan kontribusi akademik dalam pengembangan hukum perdata Indonesia, terutama dalam hal peralihan hak atas tanah, pembuktian dalam sengketa perdata, serta penyelesaian konflik melalui litigasi di pengadilan.¹⁰

2. Metode

Jenis penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengkaji norma-norma hukum berdasarkan peraturan, doktrin, dan keputusan-keputusan hakim, dengan memanfaatkan data sekunder atau yang dikenal sebagai penelitian hukum pustaka (doktrinal).¹¹ Untuk menganalisis permasalahan yang diangkat, penelitian ini mengambil beberapa pendekatan, termasuk pendekatan undang-undang (statute approach) yang berfokus pada aturan hukum relevan terkait validitas perjanjian jual beli sebidang tanah; pendekatan konseptual (conceptual approach) yang mengeksplorasi konsep-konsep hukum, teori, doktrin, dan prinsip-prinsip hukum yang menjadi basis pemikiran permasalahan hukum yang dianalisis; serta pendekatan kasus (case approach) yang bertujuan untuk meneliti penerapan norma hukum dalam praktik seperti yang tercermin pada putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor: 15/Pdt. G/2020/PN Kfm sebagai inti kajian.¹² Fokus utama penelitian ini mencakup keabsahan perjanjian jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perkara *a quo* serta dasar pertimbangan hakim dalam mengadili perkara tersebut. Sumber hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum

⁸Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Kfm, tanggal 31 Maret 2021.

⁹ Sri Soedewi Masjochen Sofwan, *Hukum Perjanjian: Hukum Perikatan pada Umumnya* (Yogyakarta: Liberty, 2004), 46.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2007), 124.

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 14.

¹² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), 47–48.

primer, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor: 15/Pdt. G/2020/PN Kfm; bahan hukum sekunder yang mencakup doktrin dari para pakar hukum, buku-buku, jurnal ilmiah, serta sumber internet yang relevan; dan bahan hukum tersier seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber-sumber lainnya yang memberikan penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Semua bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif, dengan pengkategorian dan pengklasifikasian berdasarkan pokok permasalahan penelitian, yang selanjutnya dianalisis secara sistematis dengan menghubungkan antara bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta dilakukan penafsiran hukum untuk meraih kesimpulan atas isu hukum yang dibahas. Hasil dari analisis ini disampaikan secara deskriptif-kritis dengan penjelasan menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti.¹³

3. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Perkara Nomor: 15/PDT.G/2020/PN KFM

Beranjak dari teori dan kajian pustaka yang telah dijelaskan berkaitan dengan tema penelitian yaitu Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penulis akan menambah dan menekankan kembali teori-teori yang diperoleh selama penelitian, agar lebih fokus pada studi mengenai Putusan Nomor: 15/Pdt. G/2020/PN Kfm mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dimaksud. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, “Agar persetujuan yang sah dapat terwujud, harus dipenuhi empat syarat sebagai berikut:

- a) Kesepakatan di antara mereka yang terikat
- b) Kapasitas untuk mengikatkan diri pada suatu perikatan
- c) Objek yang jelas
- d) Sebab yang tidak dilarang

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara tertulis tetap memiliki kekuatan hukum, sepanjang memenuhi syarat-syarat tersebut. Akan tetapi, perjanjian semacam itu menghadapi kendala dalam hal pembuktian di pengadilan, karena tidak didukung oleh alat bukti resmi seperti akta PPAT.¹⁴

Di Indonesia, perjanjian diatur oleh Pasal 1457 BW, yang menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu aset, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang disepakati, di mana pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sementara pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang ditetapkan. Secara historis dan logis, perjanjian jual beli merupakan spesies dan genus dari perjanjian tukar menukar, di mana salah satu prestasi yang terlibat berupa uang sebagai alat pembayaran yang sah. Dengan tegas, perjanjian berisi janji untuk mengikatkan diri, sehingga sesuai dengan Pasal 1233 Buku III BW, dari perjanjian tersebut akan muncul perikatan, yang berisi hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, di mana kewajiban yang diungkapkan sebagai janji akan mengikat kedua belah pihak. Istilah Kontrak atau

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), 93–95.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2003), 74.

Perjanjian berasal dari bahasa Inggris, *contract*, atau "*overeenkomst*" dalam bahasa Belanda, yang diterjemahkan menjadi "Perjanjian" serta diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata Buku III. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan: Suatu persetujuan ialah tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih. Dalam definisi tersebut, istilah yang digunakan adalah persetujuan, bukan perjanjian. Istilah jual beli dalam hukum perjanjian Indonesia diambil dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda berarti jual beli, dan berasal dari konsep *emptio venditio* dalam hukum Romawi, yaitu perjanjian konsensual antara penjual dan pembeli yang sah sejak adanya kesepakatan. Konsep ini menekankan bahwa jual beli lahir dari persetujuan kehendak kedua pihak, tanpa harus menunggu penyerahan barang atau pembayaran. Prinsip ini diadopsi dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana pihak satu menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan.

Jual beli dalam konteks sehari-hari dapat dipahami sebagai aktivitas di mana seseorang memberikan uang untuk memperoleh barang yang diinginkan dengan cara sukarela. Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat, tindakan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar-menukar) adalah tindakan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum pertanahan melibatkan pembayaran harga secara tunai pada saat yang sama.¹⁵ Secara umum, jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa, "sebuah perjanjian di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan hak atas suatu barang sementara pihak lainnya membayar harga yang disepakati". Perjanjian jual beli yang dimaksudkan adalah perjanjian timbal balik yang sempurna, di mana penjual wajib menyerahkan suatu benda dan berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli wajib melakukan pembayaran dan berhak menerima suatu benda. Dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1866, disebutkan bahwa salah satu bentuk bukti adalah bukti tertulis, yang diperkuat oleh Pasal 1874 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa bukti tertulis juga mencakup dokumen di bawah tangan yang telah ditandatangani atau diberi cap jempol oleh para pihak terkait dalam perjanjian tersebut. Pada umumnya, jika dilihat dari teori Asas Konsensualitas yang mengungkapkan bahwa sebuah perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan, maka perjanjian itu muncul pada saat penerimaan penawaran. Jika seseorang atau Badan Hukum mengajukan tawaran dan tawaran tersebut diterima secara tertulis oleh pihak lain atau Badan Hukum lainnya, maka pihak tersebut menulis surat yang menyatakan penerimaan tawaran. Maka dari itu, menurut pandangan yang umum diterima saat ini, perjanjian harus dianggap muncul pada momen ketika pihak yang memberikan tawaran menerima tanggapan yang dinyatakan dalam suatu perjanjian standar. Karena pada saat itu, dapat dianggap sebagai momen lahirnya kesepakatan. Terkait dengan masalah jual beli tanah di bawah tangan, situasinya hampir serupa dengan jual beli dalam adat, di mana dalam implikasi hukum perjanjian jual beli tanah adat, kesepakatan di bawah tangan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tetap sah karena memenuhi syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang mengharuskan

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005), 118.

syarat materiil yang bersifat tunai, jelas, dan nyata.¹⁶ Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria pada 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia menggunakan dua sistem hukum, yaitu sistem hukum Barat untuk golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan pribumi.

1) Sesuai dengan hukum barat (BW)

Pada saat Belanda datang dan menjajah Indonesia di masa lalu, mereka juga membawa sistem hukum Belanda untuk mengatur masyarakat setempat. Ketentuan hukum barat yang tertulis mulai diberlakukan pada 1 Mei 1848, yaitu *Burgelijk Wetboek* (BW), yang hingga kini dikenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Agar dapat terbentuk persetujuan yang sah, empat syarat berikut harus dipenuhi:

- a. Kesepakatan dari pihak-pihak yang mengikatkan diri
- b. Kemampuan untuk membuat suatu perikatan
- c. Adanya objek tertentu
- d. Sebab yang diperbolehkan.

2) Berdasarkan hukum adat

Jual beli menurut Hukum Adat didefinisikan sebagai tindakan hukum yang berkaitan dengan pemindahan hak yang dilakukan secara tunai. Proses jual beli tanah menurut hukum adat adalah tindakan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan pembayaran harga secara tunai dan bersamaan. Dengan menyerahkan tanah kepada pembeli dan menerima pembayaran dari penjual pada waktu transaksi jual beli, maka proses jual beli dianggap selesai dan pembeli menjadi pemegang hak yang sah. Di dalam masyarakat yang menganut Hukum Adat, transaksi jual beli tanah biasanya dilakukan dengan cara terbuka dan tunai. Pembayaran harga tanah bisa dilakukan seluruhnya atau sebagian. Meskipun hanya dibayar sebagian, dalam hukum tetap dianggap sebagai pembayaran penuh. Proses pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan. Transaksi jual beli menurut hukum adat sudah dianggap selesai, dan sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada pemilik tanah sebelumnya. Jual beli tanah ini dilakukan di hadapan kepala desa atau kepala adat, agar pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat setempat sebagai pemilik tanah baru dan memperoleh perlindungan hukum jika di kemudian hari ada pihak yang menggugat keabsahan transaksi tersebut. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetap sah, selama syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah terpenuhi, yaitu syarat materiil yang harus bersifat tunai, terang, dan nyata.

Istilah "terang dan tunai" adalah prinsip hukum adat dalam jual beli tanah yang juga diadopsi dalam hukum pertanahan nasional. Pada perjanjian jual beli tanah berkaitan dengan masalah yang muncul, di mana prinsip tunai sudah dipenuhi, tetapi prinsip terang tidak dapat dibuktikan karena minimal tidak dilaporkan atau disaksikan oleh Lurah/Ketua RT setempat (yang berfungsi sebagai pengganti PPAT). Apabila prinsip terang tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah, maka perjanjian tersebut akan dianggap tidak sah menurut hukum pertanahan Indonesia dan dinyatakan cacat hukum.

¹⁶ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, "Perpindahan hak atas tanah karena transaksi jual beli, hibah, pertukaran, dan lain-lain harus dibuktikan dengan akta yang disusun oleh PPAT". Prinsip terang dan tunai adalah syarat formal yang perlu dipenuhi agar perpindahan hak atas tanah dapat dianggap sah. Selain itu, transaksi jual beli ini juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian. Syarat sah dari sebuah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan empat syarat sah dari perjanjian, yaitu:

1) Kesepakatan (*Toesteming*)

Kedua Bela Pihak yang Syarat pertama untuk sahnya sebuah kontrak adalah adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang terlibat. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kesepakatan merujuk pada keselarasan pernyataan keinginan di antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai adalah pernyataannya, karena keinginan itu tidak bisa dilihat atau diketahui oleh orang lain.

2) Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak merupakan kemampuan atau kapasitas untuk melaksanakan tindakan hukum. Tindakan hukum adalah tindakan yang akan menghasilkan konsekuensi hukum. Mereka yang ingin melakukan perjanjian haruslah individu yang memiliki kecakapan dan hak untuk melaksanakan tindakan hukum. Sesuai ketentuan undang-undang, mereka yang melakukan perjanjian haruslah orang cakap dan memiliki wewenang. Kriteria untuk menjadi orang cakap dan berwenang dalam melakukan tindakan hukum adalah sudah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

3) Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*)

Objek dari perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi merujuk pada apa yang menjadi kewajiban debitor dan hak kreditur.

4) Adanya Causa yang Halal

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan causa yang halal. Dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya diungkapkan mengenai causa yang dilarang. Sebuah sebab dianggap terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban masyarakat. Sejak tahun 1927, Hoge Raad mendefinisikan causa sebagai satu hal yang menjadi tujuan bagi para pihak.

4. Dasar Pertimbangan Hakim dan Argumentasi Para Pihak Dalam Memutus Perkara Nomor: 15/PDT.G/2020/PN KFM

a) Posisi Kasus

Dalam kasus perdata Nomor 15/Pdt. G/2020/PN Kfm di Pengadilan Negeri Kefamenanu, penggugat adalah David Opnai, seorang pria yang lahir di Subun pada 31 Desember 1952, menganut agama Katolik, pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), dan tinggal di Kelurahan Kefamenanu Tengah, RT. 008/RW. 006, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dalam proses pengajuan perkara ini, Penggugat memberikan kuasa kepada Advokat Adelci J. A. Teiseran, S. H., dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Adelci J. A. Teiseran,

S. H. dan Partner, yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani KM. 2 Kefamenanu ke arah Atambua, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus yang ditandatangani pada 12 Oktober 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dengan nomor 130/LGS. SRT. KHS/X/2020/PN Kfm pada tanggal yang sama. Gugatan diajukan pada 13 Oktober 2020 dan secara resmi terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu pada 20 Oktober 2020 dengan Nomor Register 15/Pdt. G/2020/PN Kfm. Sedangkan pihak tergugat dalam perkara ini adalah para ahli waris dari penjual tanah yang menjadi objek permasalahan, yaitu: Jasua Lukas Maniagala (Tergugat I), laki-laki kelahiran Kefamenanu, 15 Maret 1972, menganut Kristen Protestan, bekerja sebagai PNS dan beralamat di Kelurahan Aplasi, Kefamenanu; Yunus Marthen Maniagala (Tergugat II), laki-laki berusia sekitar 52 tahun, beragama Kristen Protestan, sebagai PNS, tinggal di Kelurahan Benpasi, Kefamenanu; Markus Frederikus Maniagala (Tergugat III), laki-laki berusia sekitar 49 tahun, beragama Kristen Protestan, berprofesi sebagai wiraswasta, berdomisili di Kelurahan Benpasi, Kefamenanu (saat ini bekerja di Jakarta); Vita Urmunda Maniagala (Tergugat IV), perempuan berumur sekitar 46 tahun, beragama Kristen Protestan, berprofesi sebagai ibu rumah tangga, tinggal di Kelurahan Benpasi, Kefamenanu; Siprianus Leba Roki Maniagala (Tergugat V), laki-laki berusia sekitar 43 tahun, beragama Kristen Protestan, berprofesi sebagai PNS, berdomisili di Desa Fafinesu B, Kecamatan Insana Fafinesu; serta Afelina Naomi Maniagala (Tergugat VI), perempuan berumur sekitar 40 tahun, beragama Kristen Protestan, bekerja sebagai PNS, dan tinggal di Kelurahan Sasi, Kefamenanu. Seluruh tergugat tersebut selanjutnya akan disebut secara kolektif sebagai Para Tergugat.¹⁷

b) Argumentasi Para Pihak Dalam Perkara Nomor: 15/Pdt. G/2020/PN Kfm

1) Argumentasi Penggugat

Dalam kasus ini, Penggugat menjelaskan bahwa pada tahun 1978 ia membeli sebuah lahan dari Aloysius Tuames dengan ukuran sekitar 38 x 23meter atau seluas 874meter persegi yang terletak di RT. 008/RW. 006 Kelurahan Kefamenanu Tengah, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas tanah yang sudah ditentukan, yaitu berbatasan dengan lahan milik Karolina Uluk (Almh), Gregorius Sonlay (Alm), Antony Tuames (Alm), dan Andreas Loin (Alm). Namun, di tahun 1983, adanya pembangunan jalan baru memotong lahan Penggugat, sehingga area tanahnya berkurang menjadi 393meter persegi sebagaimana yang dicatat dalam sertifikat hak miliknya yang sah. Akibat berkurangnya luas tanah tersebut karena jalan yang baru dibangun, pada tahun 2008 Penggugat membeli lahan tambahan dari almarhum Yacob Maniagala dan istrinya almarhumah Karolina Unu Kau, yang merupakan orang tua dari Para Tergugat dan juga pewaris dalam kasus ini. Proses jual beli tersebut dilakukan secara sah di rumah Penggugat pada 7 September 2008 dengan harga kesepakatan sebesar Rp. 1. 500. 000 untuk lahan berukuran 24 x 10meter, yang dibayar secara tunai di hadapan kedua penjual dan disertai dengan tanda tangan kwitansi oleh almarhum Yacob Maniagala. Ketika transaksi berlangsung, almarhum Yacob Maniagala dan istrinya menunjukkan batas-batas tanah yang dijual dan meminta Penggugat menanam tanaman Baluntas sebagai penanda

¹⁷ Putusan Nomor:15/Pdt.G/2020/Pn Kfm, tanggal 31 Maret 2021.

batas. Setelah memperoleh tanah tersebut, Penggugat menanaminya dengan berbagai jenis tanaman seperti pisang, alpukat, sawo, pepaya, sreah, serta mendirikan dapur permanen untuk kebutuhan sehari-harinya.

Namun, beberapa tahun kemudian, tepatnya pada 23 Juni 2017, muncul konflik saat almarhum Yacob Maniagala mendatangi rumah Penggugat dan secara sepihak meminta agar dapur dibongkar dengan alasan bahwa jual beli tidak pernah terjadi dan mengklaim tidak pernah menandatangani kwitansi atau menerima pembayaran. Walaupun sempat terjadi insiden kekerasan fisik antara Penggugat dan almarhum Yacob Maniagala, sengketa tersebut dibawa ke Polres TTU, di mana akhirnya, setelah Penggugat menunjukkan bukti kwitansi jual beli, almarhum Yacob Maniagala mengakui bahwa transaksi tanah tersebut benar adanya dan bahwa ia telah menerima pembayaran sebesar Rp. 1. 500. 000. Meskipun demikian, perselisihan tetap berlanjut karena Para Tergugat sebagai ahli waris menolak pengakuan dari orang tua mereka, menyerobot lahan yang telah dibeli oleh Penggugat, membangun pagar di sekeliling tanpa izin, merusak tanaman yang ditanam, serta memaksa untuk membongkar dapur milik Penggugat. Tindakan Para Tergugat bahkan sampai pada tahap merusak tanaman produktif milik Penggugat seperti pohon sawo, alpukat, jeruk, pisang, marungga, pepaya, serta mencabut tanaman obat-obatan dan sreah, serta mengambil papan kayu milik Penggugat secara paksa. Tidak berhenti di situ, Para Tergugat berserta sekitar 12 anak muda melakukan tindakan intimidasi dan kekerasan fisik secara terus-menerus terhadap Penggugat, serta menutup semua akses menuju dapur dengan pagar tetap. Akibatnya, dapur yang dibangun di atas lahan hasil transaksi pembelian tersebut tidak dapat dipakai oleh Penggugat hingga saat gugatan ini diajukan. Tindakan Para Tergugat jelas melanggar hukum, bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan, serta menyebabkan kerugian baik secara material maupun immaterial bagi Penggugat. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta tersebut, Penggugat menuntut kompensasi sebesar Rp. 100. 000. 000 untuk kerugian yang diderita, dan juga memohon kepada Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II untuk memerintahkan Para Tergugat membayar denda sebesar Rp. 1. 000. 000 per hari sejak keputusan dibacakan jika Para Tergugat tidak mematuhi isi keputusan pengadilan. Permohonan ini diajukan sebagai bentuk perlindungan hukum atas hak-hak sipil Penggugat yang telah dilanggar, serta untuk menegakkan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak milik yang dijamin oleh undang-undang sipil di Indonesia.¹⁸

Dari penjelasan yang diajukan oleh Penggugat, terlihat bahwa tuntutan ini berlandaskan pada konsep itikad baik, perlindungan hak milik, dan prinsip kepastian hukum yang menjadi dasar dalam hukum perdata. Penggugat telah berusaha menunjukkan secara rinci bahwa telah terjadi transaksi jual beli yang sah menurut hukum, di mana terdapat kesepakatan antara kedua pihak, objek yang jelas, pembayaran yang dilakukan secara tunai, dan adanya kwitansi sebagai bukti tertulis. Kenyataan bahwa penjual, dalam hal ini alm. Yacob Maniagala, pernah mengakui adanya transaksi tersebut di depan penyidik, semakin

¹⁸ Putusan Nomor:15/Pdt.G/2020/Pn Kfm, tanggal 31 Maret 2021.

memperkuat posisi hukum Penggugat. Selanjutnya, tindakan Para Tergugat yang melakukan penguasaan paksa, merusak tanaman, membangun pagar tanpa hak, dan mengusir Penggugat dari tanah yang telah dibelinya, jelas merupakan tindakan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata. Secara umum, kasus ini juga mencerminkan masalah klasik dalam sengketa lahan di Indonesia, yaitu lemahnya pengelolaan bukti kepemilikan dalam administrasi non-formal yang sering dimanfaatkan oleh pihak ketiga, dalam hal ini ahli waris, untuk mengklaim kembali lahan yang telah dijual secara sah oleh orang tua mereka. Penulis berpendapat bahwa dalam perkara semacam ini, peran pengadilan sangat penting untuk menegakkan prinsip kepastian hukum, menghindari ketidakadilan berkepanjangan, serta memberikan efek jera kepada pihak-pihak yang berniat buruk untuk memutarbalikkan kebenaran demi mendapatkan keuntungan pribadi. Oleh karena itu, gugatan yang disampaikan oleh Penggugat secara hukum memiliki dasar yang kuat dari segi pembuktian, prinsip hukum perdata, serta asas keadilan.

2) Argumentasi Tergugat

Dalam jawabannya, Tergugat I secara tegas menolak semua pernyataan dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali untuk poin-poin tertentu yang diakui secara jelas. Tergugat berpendapat bahwa gugatan dari Penggugat memiliki kekurangan formal karena dalam proses jual beli tanah yang dipermasalahkan tidak didukung dengan kehadiran saksi, perangkat desa, pejabat RT/RW, lurah, camat, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan hukum dalam pembuatan akta resmi mengenai pemindahan hak atas tanah. Selain itu, Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak memiliki posisi hukum yang sah karena hingga saat ini belum pernah melakukan pemindahan hak melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB), tidak melaksanakan kewajiban administrasi pertanahan, serta belum membayar pajak untuk tanah yang disengketakan. Mengenai batas tanah yang diklaim oleh Penggugat, Tergugat berpendapat bahwa batas tersebut ditetapkan sepihak tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan bertentangan dengan kenyataan di lapangan, di mana sebagian tanah milik Penggugat justru berbatasan langsung dengan objek yang dipermasalahkan. Tergugat juga mencatat bahwa tidak pernah menerima informasi dari orangtuanya, yaitu almarhum Jacob Maniagala dan almarhumah Carolina Unu, yang merupakan pemilik asli, tentang adanya transaksi jual beli tanah yang diklaim oleh Penggugat. Selanjutnya, Tergugat menjelaskan bahwa pernah dilakukan upaya penyelesaian melalui musyawarah di tingkat RT, RW, dan keluarga terkait tukar-menukar tanah, di mana Penggugat sempat memberikan akses jalan kepada Jacob Maniagala, sementara Jacob Maniagala memberikan sebagian bidang tanah sebagai imbalan. Namun, kesepakatan ini kemudian dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat sehingga kedua belah pihak sepakat untuk kembali ke batas semula. Terkait dengan tindakan penebangan pohon dan pemasangan pagar, Tergugat menegaskan bahwa tindakan tersebut telah dilaporkan kepada pihak kepolisian dan saat ini masih dalam tahap penyelidikan. Berdasarkan semua alasan ini, Tergugat menyatakan bahwa argumen yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung oleh

bukti yang sah dan meyakinkan, dan dengan demikian memohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya.¹⁹

3) Analisis Penulis

Keabsahan Perjanjian dapat dianalisis melalui Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, "Untuk menciptakan kesepakatan yang sah, ada empat syarat yang harus dipenuhi:

- a. Kesepakatan dari kedua pihak yang terlibat
- b. Kemampuan untuk melakukan suatu perikatan
- c. Subjek masalah yang jelas
- d. Alasan yang tidak dilarang

Jika keempat syarat ini dapat dipenuhi, maka menurut penulis, dapat dilihat bahwa antara kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah, yaitu David Opnai (yang berperan sebagai pembeli dalam perjanjian sebagai Penggugat) dan Alm. Yacob Maniagala (yang merupakan ayah dari Para Tergugat, dan berperan sebagai penjual).

- a) Pada syarat pertama, terlihat bahwa kedua pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang tidak tertulis, yaitu perjanjian jual beli tanah. Dalam hal ini, Penjual setuju untuk menjual sebidang tanah kepada Pembeli dengan harga yang telah disepakati, yakni Rp. 1. 500. 000,00. Jika dipertimbangkan bahwa harga tersebut seimbang, maka harga ini kemudian dianggap sebagai utang yang ditanggguhkan kepada pembeli. Namun, di awal kesepakatan, tidak ada keterangan mengenai biaya tambahan. Selanjutnya, kedua pihak yang melakukan perjanjian ini telah sepakat dan berkomitmen pada hal-hal pokok dalam perjanjian. Keinginan satu pihak sejalan dengan keinginan pihak lainnya. Mereka mencari timbal balik; penjual ingin menerima sejumlah uang, sementara pembeli ingin mendapatkan barang dari penjual, yaitu sebidang tanah yang menjadi masalah perselisihan.
- b) Melihat dari syarat kedua, dapat ditegaskan bahwa kedua pihak sudah mencapai usia yang diizinkan secara hukum untuk melakukan peristiwa hukum, khususnya perjanjian jual beli tanah. Keduanya memiliki kecakapan dan tidak memiliki kekurangan baik fisik maupun mental, serta memiliki pikiran yang sehat tanpa adanya tekanan dari pihak lain. Selain itu, kedua belah pihak juga tidak berada di bawah pengampuan dan dapat bertanggung jawab atas harta mereka.
- c) Dari segi syarat ketiga, terdapat pokok pembicaraan yang jelas dalam perjanjian ini, yakni "Perjanjian Jual Beli Tanah". Berdasarkan syarat ini, jika dikaitkan dengan permasalahan yang ada, terdapat beberapa kekurangan dalam unsur pokok dari perjanjian jual beli tersebut, di mana kwitansi yang digunakan hanya mencantumkan harga jual tanah sebesar Rp. 1. 500. 000,00 dan tanda tangan dari penjual (Alm. Yacob Maniagala), tanpa ada tanda tangan dari pembeli. Selain itu, kwitansi tersebut juga tidak menjelaskan luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek perjanjian. Namun, menurut penulis, hal ini tetap perlu dipertimbangkan oleh Hakim karena meskipun ada kekurangan, hal tersebut tidak berarti syarat mengenai pokok persoalan tidak dipenuhi dalam perjanjian jual beli tanah ini.

¹⁹ Putusan Nomor:15/Pdt.G/2020/Pn Kfm, tanggal 31 Maret 2021.

d) Berlaku pada syarat keempat, tampak bahwa alasan pembeli untuk membeli tanah tersebut adalah untuk tujuan yang sah dan tidak dilarang, yaitu untuk membangun dapur bagi dirinya.

Kemudian, penulis menemukan bukti dari saksi-saksi yang berasal dari Tergugat dan Penggugat. Dengan membandingkan informasi tersebut, terdapat kesamaan pandangan dari kedua pihak yang menekankan pada inti penelitian, yaitu mengenai perjanjian jual beli tanah, atau dapat juga disimpulkan bahwa keduanya mengakui adanya kesepakatan di antara mereka. Uraian lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1) Bukti dari saksi Penggugat

a) Saksi 1 Ignasius Tamonob, dalam keterangannya pada poin 2 mengonfirmasi adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena pada waktu itu saksi 1 sedang bekerja menyiapkan tempat tidur milik Penggugat. Di poin 8, saksi 1 melihat saat Penggugat menanam pohon beluntas di batas tanah yang dipermasalahkan karena pada saat itu saksi juga membantu membuat dapur di lokasi sengketa. Pada poin 11, saat proses penyelesaian di kepolisian, Yacob Maniagala mengakui kuitansi yang diberikan oleh Penggugat dan saat itu juga disaksikan oleh anak-anak Yacob Maniagala (yang disebut sebagai Para Tergugat).

b) Saksi 2 Yeremias Fius Naisoko, dalam keterangannya juga mendukung adanya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Pada poin 5, saksi menyatakan bahwa Penggugat telah menunjukkan kuitansi jual beli kepada Yacob Maniagala dan Yacob mengakui telah menerima uang untuk transaksi tanah tersebut.

c) Saksi 3 Dominikus Ahoinei, dalam keterangannya juga mengindikasikan bahwa Yacob Maniagala mengakui kuitansi jual beli tanah dan juga mengonfirmasi bahwa ia sudah menerima uang untuk transaksi tersebut.

2) Bukti dari saksi Tergugat

a) Saksi 1 Laurensius Neno Tasau, dalam keterangannya sebagian besar hanya menyatakan ketidakpahaman, mulai dari asal mula sengketa hingga proses penyelesaiannya, saksi tidak mengetahui hal itu. Saksi hanya memberikan informasi sesuai yang diketahuinya sebagai Ketua RT.

b) Saksi 2 Paulius Tkiun, dalam keterangannya menyatakan bahwa ia tahu mengenai jual beli tanah antara Penggugat dengan Yacob Maniagala. Dari bukti saksi yang ada, terlihat bahwa antara saksi Penggugat dan Tergugat sama-sama menegaskan ada perjanjian dalam bentuk kesepakatan di antara mereka dan tidak membantah bahwa terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan pihak pembeli. Selain itu, terdapat fakta bahwa para Tergugat sejatinya sudah mengetahui adanya transaksi antara Penggugat dan Yacob Maniagala (Alm) yang merupakan ayah kandung para Tergugat, tetapi kemudian hal tersebut dibantah dalam jawaban Tergugat. Ini menunjukkan bahwa telah tercipta kesepakatan antara Penggugat dan Yacob Maniagala terkait perjanjian jual beli tanah. Untuk memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai fokus penelitian penulis mengenai Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah.

c) Dasar pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor: 15/Pdt. G/2020/PN Kfm

Majelis Hakim dalam pertimbangannya dengan menyeluruh menegaskan bahwa penolakan terhadap eksepsi dari Tergugat I (*plurium litis consortium, obscuur libel, dan diskualifikasi in person*) didasarkan pada tidak adanya kepentingan hukum dari saksi, RT, Lurah, dan Camat sebagai pihak yang terlibat, serta kejelasan objek sengketa yang telah diverifikasi melalui pemeriksaan lapangan (*descente*) yang menghasilkan peta situasi yang disetujui oleh para pihak (dengan luas 217 m² dan batas yang jelas). Di sisi lain, gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan dengan alasan hukum substantif sebagai berikut: Pertama, mengenai keabsahan transaksi jual beli tanah, Majelis Hakim menerapkan konstruksi *lex specialist UUPA jo. PP No. 24/1997* yang mensyaratkan akta PPAT untuk peralihan hak (Pasal 37), sementara transaksi pada 7 September 2008 hanya didukung dengan kwitansi yang dibuat di bawah tangan (Bukti P-2) yang dianggap tidak memenuhi syarat formal karena: (a) bersifat sepihak (hanya di tanda tangani oleh penjual); (b) tidak melibatkan PPAT atau kepala desa/lurah yang berwenang; (c) tidak memenuhi prinsip "terang" dalam hukum adat sesuai Pasal 5 UUPA (*vide* Putusan MA No. 312K/Pdt/2017), di mana "terang" memerlukan kehadiran atau pengetahuan pejabat adat/desa; (d) memiliki ambiguitas substansial karena tidak menjelaskan apakah transaksi itu jual beli atau tukar menukar (*barter*), hal ini diperkuat oleh kesaksian Ignasius Tamonob bahwa inisiatif awalnya adalah peminjaman uang; (e) tidak adanya penelitian status tanah oleh Pembeli sesuai dengan kriteria *good faith purchaser* dalam SEMA No. 4/2016. Kedua, mengenai tuntutan perbuatan melawan hukum (PMH), Majelis Hakim menyatakan bahwa Pasal 1365 BW tidak terpenuhi karena: (a) keabsahan tindakan Tergugat (*pagar tanah, perusakan tanaman*) tergantung pada keabsahan jual beli sebagai *grundnorm*; (b) *fault* (kesalahan) tidak terbukti karena para Tergugat sebagai ahli waris berstatus *bonae fidei possessor*; (c) hubungan sebab akibat antara kerugian dan tindakan Tergugat terputus oleh tidak adanya dasar hukum penguasaan tanah oleh Penggugat. Ketiga, aspek pembuktian dianggap tidak mencukupi (*onvoldoende*) karena: (a) bukti utama (kwitansi) hanya berfungsi sebagai *aanvangsbewijs* (bukti awal) yang tidak didukung bukti lain; (b) kesaksian Penggugat tidak konsisten mengenai inti transaksi; (c) tidak ada bukti pendukung *traditio simbolis* atau *leveringsdaad*. Keempat, posisi hukum para pihak dilihat dari teori *relativiteit van verbintenissen* (Pasal 1315 BW) dimana perjanjian hanya berlaku untuk para pihak yang menandatangani, sehingga para Tergugat sebagai ahli waris tidak terikat oleh kewajiban kontraktual. Kelima, implikasi hukum dari putusan ini menjelaskan: (a) supremasi prinsip *publisitas* dalam hukum agraria; (b) batasan transaksi tanah informal dalam sistem pendaftaran tanah; (c) pentingnya kepastian hukum *ex ante* melalui mekanisme PPAT; (d) penolakan terhadap *eigenrichting* di satu sisi tetapi pengakuan hak ahli waris untuk mempertahankan aset yang belum terdaftar (*unregistered land*) di sisi lain. Oleh karena itu, Majelis Hakim dalam rasio *decidendi* menolak gugatan berdasarkan tidak adanya *legal title* dari Penggugat dan kegagalan untuk memenuhi standar pembuktian atas klaim PMH, sekaligus mengafirmasi perlindungan hak ahli waris atas tanah warisan yang belum terdaftar (*rechtsverwerking*), meskipun secara

obiter dictum memberikan peringatan terhadap praktik transaksi agraria yang menggunakan kwitansi tanpa akta otentik.²⁰

Merujuk pada pertimbangan Hakim diatas maka penulis menganalisis beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Merujuk pada pertimbangan hakim yang menjelaskan tentang bukti dari saksi penggugat dan tergugat secara menyeluruh. Penulis berpendapat bahwa Hakim kurang memperhatikan dasar-dasar dari keterangan saksi yang diajukan oleh pihak tergugat, di mana kesaksian dari pihak tergugat menyatakan bahwa mereka tidak pernah mengetahui adanya perjanjian jual beli tanah antara kedua pihak, karena mereka tidak terlibat langsung, tidak melihat maupun mendengar. Saksi dari pihak tergugat adalah individu yang tidak hadir saat perjanjian jual beli tanah itu berlangsung. Oleh karena itu, adalah wajar jika keterangan saksi menunjukkan ketidaktahuannya mengenai perjanjian tersebut dan secara jelas mengemukakan bahwa perjanjian jual beli tanah itu tidak ada. Selanjutnya, perlu kita pahami unsur-unsur yang seharusnya terdapat dalam alat bukti saksi:
 - a. Keterangan dari orang yang dihadirkan dalam persidangan.
 - b. Keterangan yang diberikan dengan bersumpah atau berjanji.
 - c. Mengenai apa yang ia lihat, dengar, rasakan, dan alami sendiri.
 - d. Tidak boleh dari opini atau asumsi.
 - e. Dengan menyebutkan alasan mengapa ia melihat, mendengar, merasakan, atau mengalami sendiri.

Oleh karena itu, harus ditegaskan bahwa saksi 1 yang diajukan oleh pihak tergugat bukanlah saksi yang melihat, mendengar, atau merasakan secara langsung tentang awal mula perjanjian jual beli tanah itu, melainkan saksi 1 hanya tahu tentang hal-hal yang terjadi setelah perjanjian itu tidak diakui lagi. Yang kemudian memberikan keterangannya sebagai saksi yang diundang untuk hadir dalam suatu peristiwa hukum sebagai ketua RT di kawasan tersebut.

- 2) Berdasarkan keterangan dari saksi 1 pihak tergugat, saksi tersebut mengungkapkan bahwa ia tidak tahu mengenai asal mula sengketa tanah antara kedua belah pihak, melainkan baru mengetahuinya saat akan dilakukan mediasi secara kekeluargaan dengan orang tua di lokasi sengketa, di mana saksi 1 berperan sebagai ketua RT di daerah itu. Hal ini menunjukkan bahwa keterangan saksi tersebut bukan merupakan bukti bahwa perjanjian jual beli tanah tidak pernah terjadi, melainkan menunjukkan bahwa perjanjian tersebut lemah dalam memenuhi unsur-unsur yang perlu dijelaskan dalam prinsip terang dan tunai dalam jual beli menurut hukum adat.
- 3) Mengenai pertimbangan Hakim yang mengungkapkan asumsi bahwa terdapat perbedaan pemahaman antara kedua pihak, di mana penggugat ingin melakukan jual beli, sementara Jacob Maniagala menginginkan tukar menukar. Penulis berpendapat bahwa asumsi yang diajukan oleh Hakim kurang tepat, karena jika dilihat dari kasus tersebut, pendapat mengenai tukar menukar tanah tidak ada, sebab pemberian tanah secara cuma-cuma oleh penggugat dilakukan setelah perjanjian jual beli dilaksanakan, yang berarti keduanya terpisah. Sebelumnya, Jacob Maniagala juga mengunjungi rumah penggugat tiga kali dengan maksud awal meminjam uang, hingga pada kunjungan ketiga baru terungkap bahwa penggugat

²⁰ Putusan Nomor:15/Pdt.G/2020/Pn Kfm, tanggal 31 Maret 2021.

ingin membeli tanah, dan kesepakatan perjanjian jual beli tanah terjadi dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 1. 500. 000, dan pembayaran tunai langsung dilakukan setelah kesepakatan, yang kemudian diikuti dengan penunjukan batas-batas tanah oleh Jacob Maniagala. Tidak pernah ada pernyataan dalam diskusi tersebut yang menunjukkan adanya niat untuk saling menukar tanah, baik dari pihak penggugat maupun Jacob Maniagala yang merupakan ayah biologis para tergugat. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa tidak ada perbedaan pemahaman antara kedua pihak.

- 4) Selanjutnya, berdasarkan pertimbangan Hakim mengenai bukti P-2 (kwitansi pembelian), dinyatakan bahwa bukti tersebut tidak memenuhi syarat kekuatan pembuktian karena memiliki sejumlah kelemahan, di antaranya tidak menjelaskan dengan rinci batas-batas tanah yang dipermasalahkan dan tidak adanya tanda tangan dari pembeli, dalam hal ini adalah penggugat. Dari analisis penulis, bukti P-2 tersebut dapat didukung oleh pengakuan murni (*aveu pur et simple*) di luar persidangan, di mana Jacob Maniagala telah mengakui keberadaan bukti P-2 tersebut di depan penggugat dan beberapa saksi di Kantor Polisi saat penyelesaian awal. Hal ini seharusnya juga menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah antara kedua pihak sebenarnya telah terjadi, meskipun ada kekurangan dalam memenuhi keabsahan transaksi jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan prinsip terang serta tunai dalam Hukum Adat.
- 5) Berdasarkan hasil analisis penulis, penggugat sebagai pembeli telah menguasai lahan yang disengketakan selama hampir sembilan tahun. Merujuk pada asas kadaluarsa (*verjaring*), menurut Pasal 1963 KUHPerdata, hak milik atas tanah melalui penguasaan yang terus berlangsung (tanpa dasar hukum yang sah) baru dapat diperoleh setelah:
 - a. 20 tahun jika tanpa dasar hukum, atau 30 tahun sesuai Pasal 1967 jika
 - b. melibatkan pihak ketiga.

Walaupun pembeli telah menguasai tanah tersebut selama 9 tahun, masa itu belum mencukupi untuk memperoleh hak milik lewat mekanisme *verjaring*. Namun, pembeli memiliki penguasaan fisik atas tanah tersebut dengan itikad baik (contohnya telah melakukan pembayaran dan membangun bangunan, dsb). Hal ini sudah berlangsung cukup lama (meskipun belum mencapai 20 tahun). Dengan demikian, hakim mungkin akan mempertimbangkan pemberian kompensasi, ganti rugi, atau mediasi sebagai solusi yang adil, meskipun secara hukum formal penguasaan itu belum cukup untuk mendapatkan hak milik. Jika dihubungkan dengan keputusan Hakim yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut tidak sah, sehingga dianggap tidak ada tindakan melawan hukum dari pihak tergugat, maka penulis berpendapat bahwa dalam pertimbangan Hakim juga seharusnya memperhatikan itikad baik dari pembeli, yang telah melakukan pembayaran dan membangun dapur serta menanam beberapa tanaman pada lahan yang dipermasalahkan. Tindakan para tergugat yang kembali menguasai tanah tersebut menyebabkan kerugian bagi penggugat.

5. Kesimpulan

Meskipun kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan mendiang Jacob Maniagala telah secara lisan memenuhi unsur-validitas perjanjian menurut undang-undang

perdata yaitu adanya kesepakatan dari semua pihak, kemampuan bertindak, objek yang jelas, dan tujuan yang sah majelis hakim tetap menolak tuntutan dari Penggugat dengan alasan utama bahwa perjanjian itu tidak didukung oleh bukti yang cukup kuat dan sah sesuai hukum agraria yang berlaku. Kwitansi yang diserahkan oleh Penggugat dianggap lemah karena hanya ditandatangani oleh penjual tanpa adanya saksi dari pejabat resmi seperti PPAT, camat, atau lurah, sehingga statusnya tidak setara dengan dokumen autentik yang diperlukan dalam proses pengalihan hak atas tanah. Sementara itu, Tergugat membantah pernah mengetahui tentang transaksional tersebut dan menjelaskan bahwa permasalahan batas tanah telah diselesaikan secara musyawarah di forum RT, RW, dan keluarga, dengan kesepakatan untuk kembali ke batas awal setelah rencana tukar-menukar tanah dibatalkan oleh Penggugat. Hakim juga menegaskan bahwa penguasaan fisik atas tanah oleh Penggugat selama bertahun-tahun, termasuk pembangunan dapur dan penanaman pohon, tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan yang sah, lantaran tidak didukung oleh akta jual beli yang dibuat oleh PPAT atau sertifikat hak tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria. Oleh karena itu, tindakan Tergugat sebagai ahli waris yang mengambil kembali tanah yang sedang disengketakan dianggap bukan tindakan melawan hukum. Keputusan ini menunjukkan ketegangan antara kenyataan sosial, di mana transaksi jual beli tanah secara informal masih sering terjadi dalam masyarakat, dengan kebutuhan formalisme hukum agraria yang menginginkan kepastian hukum melalui pembuatan akta resmi oleh penguasa yang berwenang. Meskipun keputusan hakim secara normatif telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku, dalam perspektif keadilan substantif, putusan tersebut menimbulkan ketidakadilan bagi Penggugat yang telah membayar lunas dan merawat tanah tersebut selama bertahun-tahun. Hal ini terjadi karena ketiadaan bukti administrasi yang sah, seperti akta jual beli atau sertifikat atas nama Penggugat, menyebabkan ia kehilangan hak atas tanah, meskipun secara de facto tanah tersebut telah dikuasai dan dikelola olehnya secara terus-menerus. Sementara itu, pihak ahli waris justru dapat merebut kembali tanah tersebut dengan mendasarkan klaim pada formalisme administratif, meskipun mereka tidak pernah menguasai atau merawat objek sengketa secara nyata. Dalam konteks ini, Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, dan Pasal 1963 KUHPerdata menyebutkan bahwa penguasaan atas benda tidak bergerak selama dua puluh tahun tanpa gangguan dapat menimbulkan hak milik melalui daluwarsa (*acquisitive prescription*).

Referensi

- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi revisi. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017.

- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Pengadilan Negeri Kefamenanu. Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Kfm, tanggal 31 Maret 2021.
- Soedewi Masjchoen Sofwan, Sri. *Hukum Perjanjian: Hukum Perikatan pada Umumnya*. Yogyakarta: Liberty, 2004.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2003.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.