

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Negara Indonesia, tanah memiliki peran begitu penting didalam kehidupan suatu masyarakat. Kebutuhan akan tanah dalam kehidupan masyarakat sehari-hari akan semakin bertambah banyak seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Semua orang pasti memerlukan tanah untuk meneruskan kehidupannya. Tetapi dengan seiring berjalannya waktu, cara pandang masyarakat dalam memandang akan tanah mulai berubah, dan saat ini tanah justru menjadi kebutuhan primer.

Dijelaskan didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 yang berbunyi, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Dahulu, tanah hanya digunakan sebagai penunjang aktivitas pertanian masyarakat saja.

Jual beli hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Telah dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) tugas dan kewenangan PPAT yaitu untuk menjalankan dan melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan cara membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Dan didalam Pasal 3 ayat (1) Yang dimaksud didalam Pasal 2 untuk melaksanakan tugas pokok tersebut yaitu yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap seluruh perbuatan hukum yang sebagaimana telah dijelaskan didalam Pasal 2 ayat (2) tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada didalam daerahnya. Dan ayat (2) Secara khusus dalam penunjukannya, PPAT hanya berwenang untuk membuat akta mengenai perbuatan hukumnya.¹

Pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang peraturan tersebut merupakan peraturan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum beserta dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

¹ Novrita Indriasti, *Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yang Terjadi di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo*, Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2016 hlm. 1.

Pada saat ini transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat di Indonesia, seperti di wilayah Kabupaten Kulon Progo khususnya masyarakat desa masih memberlakukan hukum tradisi mereka yang membuat terjadi adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dan tanah (obyek) masih ada dan melekat namun juga menyangkut hubungan individual yang bersangkutan bahkan juga berubah menjadi peraturan-peraturan yang terdapat di dalam Hukum Adat. Masyarakat disana masih belum paham dan kurang mengenal dengan adanya Notaris/PPAT. Transaksi jual beli dibawah tangan ini hampir kebanyakan dilakukan masyarakat karena kurangnya akan pendidikan dan pengetahuan yang setara dan akhirnya memutuskan untuk melakukan proses jual beli melalui jalan singkat yaitu dengan cara tunai/*cash* dengan pemiliknya tanpa adanya kertas pembuktian. Cara itu sering dilakukan karena dianggap lebih praktis dan cepat. Maksudnya, setelah terjadinya proses jual beli dan telah melakukan pelunasan dan pembayaran dengan *cash*, maka akan terjadi suatu perpindahan hak milik atas obyek jual beli tersebut. Namun pada kenyataannya proses jual beli tersebut berbeda dengan jual beli yang lain pada umumnya. Untuk melakukan suatu jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkannya akta atau surat sebagai bukti hukum yang sah yang lebih dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB). Tetapi nyatanya, saat ini masyarakat masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak menggunakan akta PPAT.

Akan tetapi jika dipelajari lebih dalam mengenai perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut, hal itu masih sering dilakukan masyarakat karena tidak adanya suatu kepastian hukum yang merupakan keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas yang berarti norma yang digunakan tidak ada keraguan maupun kekaburan (multitafsir) dan secara logis yang berarti telah menjadi suatu sistem norma satu dengan yang lain tidak berbenturan dan menimbulkan konflik dalam norma. Pemberlakuan hukum yang tetap, jelas, konsisten, dan penuh konsekuen dapat merujuk ke kepastian hukumnya dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang bersifat subjektif dan kepastian hukum tersebut berartikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukannya harus menjamin kepastian hukumnya.²

Perlindungan dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukannya juga untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang dimungkinkan untuk para pemegang hak atas tanah yang dalam pembuktiannya akan mudah dikuasainya dan bagi para pihak calon pembeli maupun calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai

² Pransisca Romana Dwi Hastuti, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen”, *Jurnal Repertorium*, Vol. II No. 2, 2015, hlm 2.

tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.³

Telah dijelaskan mengenai pengertian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yaitu merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang stau (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴

Dari penjelasan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing yang saling bertimbal balik. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang atau objek yang dijual sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang atau objek sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kepada penjual.

Akan tetapi, hanya dengan dilakukannya perjanjian jual beli saja hak milik atas barang tidak dapat langsung menimbulkan penyebab beralihnya dari pihak penjual ke pembeli, jadi harus dilakukannya suatu proses penyerahan (*levering*) terlebih dahulu karena pada hakikat nya ada dua tahap yang bisa dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli itu yaitu pertama tahap kesepakatan antara kedua belah pihak terkait barang maupun objek untuk menyepakati harga yang ditandai dengan adanya kata sepakat dalam jual beli. Tahap kedua yaitu dilakukannya suatu

³ Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, Jurnal Ilmu Hukum Vol. X No. 20, 2014, hlm. 2.

⁴ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), hlm. 366.

penyerahan (*levering*) atas barang maupun objek yang menjadi inti dari suatu perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan suatu hak milik dari barang maupun objek tersebut.

Hak atas tanah yang diatur menurut Hukum Adat tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut karena tidak didaftarkan dengan hak atas tanah yang tegas dan hanya diberikannya bukti pembayaran pajak saja dan bukti tersebut bukan merupakan bukti hak. Hal tersebut berlaku pula dalam hal peralihan hak atas tanah khususnya dalam jual beli tanah yang dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi.

Apabila status dari hak kepemilikan atas tanah ingin diubah, maka terlebih dahulu mendaftarkannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dari penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mempunyai hak dan kewenangan untuk mendaftarkan tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila tanah sudah didaftarkan maka pelaksanaannya akan dilakukan di Kantor Pertanahan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pemilik hak atas tanah akan mendapatkan sebuah surat apabila sudah mendaftarkan tanahnya sesuai peraturan tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanahnya dan hal itu sering disebut dengan sertifikat tanah. Sertifikat tanah dikeluarkan dan diperlukan agar orang yang memiliki tanah tersebut dapat menghindari jika terjadi adanya sengketa kepemilikan hak tanah terutama dengan pihak ketiga.

Didalam kehidupan yang nyata, pada saat ini di Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo ini masih terdapat adanya praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan banyak dilakukan dengan cara dibawah tangan.

Terdapat 3 cara yang dapat dilakukan oleh masyarakat apabila melakukan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan. Salah satunya dengan cara yang dilakukan oleh pihak pertama yaitu penjual sebagai pemilik tanah dan pihak kedua sebagai pembeli yang telah menyepakati untuk membeli dan membayar dengan harga tanah yang dijual oleh pihak penjual, lalu pihak pembeli membayarkan sejumlah uang kepada pihak penjual sebagai bukti telah dibayarkan. Lalu tanah tersebut akan diberikan kepada pihak pembeli tanpa kertas hitam diatas putih maupun tanda terima dalam bentuk apapun, karena mereka melakukannya dengan saling percaya dan pihak pembeli pun langsung menggunakan tanah tersebut. Proses transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak yang sudah sama-sama mengenal biasanya dilakukan dengan cara lisan.

Cara lain juga dilakukan secara lisan. Namun sebagai bukti pelunasan bahwa tanah yang dibeli sudah dilunasi, pihak pembeli memberikan bukti kuitansi dan bertuliskan jumlah uang yang dia bayarkan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak dan pihak pembeli akan menempati tanah yang telah dibelinya.

Cara terakhir yaitu dilakukan dengan adanya suatu transaksi jual beli tanah yang di lakukan dihadapan Kepala Desa atau Lurah. Harga tanah yang telah ditentukan didalam perjanjian tersebut apabila sudah disepakati oleh kedua belah

pihak maka untuk melakukan proses jual beli tanah mereka harus menemui Kepala Desa atau Lurah untuk menentukan waktu dan hari proses jual beli tersebut. Apabila telah menentukan waktu dan hari, maka Kepala Desa maupun Lurah beserta perangkat desa akan mendatangi tempat dimana tanah akan dijual itu. Lalu perangkat desa akan mengukur tanah terlebih dahulu dan akan disaksikan oleh Kepala Desa maupun Lurah, kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, serta tetangga yang dijadikan sebagai saksi. Tanah yang telah diukur itu akan dicatat dan dimasukkan kedalam data-data oleh perangkat desa yang tercantum kedalam surat pernyataan yang surat tersebut berisi bahwa terjadi adanya proses jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Lalu surat tersebut akan tetap disimpan di kantor desa dimana surat jual beli itu tidak dimiliki oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Hal ini dilakukan karena untuk mengantisipasi adanya pemalsuan yang dilakukan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli dan mengantisipasi adanya kehilangan atas surat tersebut. Namun apabila para pihak ingin memiliki bukti surat perjanjian jual beli tersebut, maka mereka bisa memfotokopinya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah diatas, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa?

2. Bagaimana kekuatan hukum praktek perjanjian jual beli dibawah tangan?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli dibawah tangan dihadapan Kepala Desa apabila terjadi sengketa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah :

1. Tujuan objektif

Untuk mengetahui keabsahan dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa serta kekuatan hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terjadi didalam suatu praktek jual beli tanah dibawah tangan dalam pembuktian jika terjadi persengketaan.

2. Tujuan subjektif

Menambah wawasan pengetahuan dan memahami cara penyelesaian sengketa praktek jual beli tanah dibawah tangan dalam pembuktiannya jika terjadi suatu persengketaan serta kekuatan hukum suatu perjanjian jual beli tanah tersebut.