

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Keabsahan dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Masyarakat di Desa Hargotirto Kabupaten Kulon Progo merupakan salah satu masyarakat yang hingga saat ini masih menerapkan aturan Hukum Adat yang berlaku ketika melaksanakan jual beli. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat memiliki syarat agar jual beli tersebut dapat terpenuhi dengan melakukan 3 unsur yaitu terang, tunai, dan riil. Masyarakat yang masih menggunakan transaksi jual beli dibawah tangan dapat dilihat dari cara hidupnya. Maksud dari dibawah tangan dalam hal ini merupakan “suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan para pihak baik penjual maupun pembeli dan yang dihadiri oleh Kepala Desa atau Kepala Adat.” Meskipun telah diterapkan perlindungan hukum bagi korban yang terlibat kasus pertanahan, namun tak dapat dihindari bahwa di Indonesia ini banyak terjadi kasus-kasus yang terkait dengan tanah dan yang setara.

Jika ditinjau dari Peraturan Pemerintah maupun Undang-Undang, keabsahan dalam jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dibuatnya akta otentik yang telah disahkan oleh PPAT. Berdasarkan yang

telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 27 angka 1 menjelaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak yang dilakukan dengan lelang hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat melalui PPAT yang mempunyai kewenangan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dikarenakan hal itu, masyarakat seharusnya melakukan jual beli dengan membuat akta otentik maupun akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang supaya jual beli yang dilakukan tersebut sah demi hukum.”

Dapat dikatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli, hal tersebut harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat untuk mengikatkan dirinya

Untuk melakukan suatu jual beli, kedua belah pihak harus sama-sama telah bersepakat untuk melakukan proses jual beli yang dilakukan dengan cara tertulis dan berbentuk akta yang dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Cakap untuk melakukan perjanjian

Para pihak harus sudah memenuhi syarat kecakapan menurut hukum, berakal sehat, dan tidak berada dibawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Objek atau hal yang telah diperjanjikan dari awal harus dicantumkan dengan jelas kedalam surat perjanjian jual beli atau akta jual beli .

4. Suatu sebab yang halal

Dalam melakukan perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian harus jelas dan sesuai dengan keinginan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik tanah yang baru akan mendapatkan hak tanah miliknya dan wajib membuat aktanya terlebih dahulu dihadapan PPAT lalu mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan agar bisa dilakukan proses balik nama.

Praktek jual beli yang dilakukan dengan cara dibawah tangan masih dilakukan oleh masyarakat di Desa Hargotirto, Kokap, Kulon Progo. Proses yang dilakukan ketika para pihak melakukan praktek jual beli tanah secara dibawah tangan, cara yang dilakukan yaitu dengan selebar kuitansi dalam pembayarannya dan dengan melalui Kepala Desa.

Contoh permasalahan dalam praktek jual beli ini yang terjadi di Desa Hargotirto, Kulon Progo ini terjadi pada tahun 2018 di salah satu dusun di Teganing II yang dilakukan oleh Bapak Poniem selaku penjual dengan Bapak Supriyadi selaku pembeli dan dihadiri oleh beberapa saksi termasuk Bapak Sabarno selaku Kepala Desa. Menurut Pak Supriyadi, beliau memutuskan untuk membeli tanah hanya dengan selebar kuitansi karena menurutnya hal tersebut murah, prosesnya cepat hanya dengan dipertemukannya kedua belah pihak dan

mensepakati jual beli tersebut apabila telah sepakat serta tidak menghabiskan waktu yang lama. Karena tanah yang dibeli tersebut milik tetangganya sendiri maka Pak Supriyadi hanya membelinya dengan selembar surat perjanjian dan selembar kuitansi dan dihadiri beberapa saksi yaitu Kepala Desa, Dukuh, dan beberapa tetangga terdekat.¹ Bapak Supriyadi pun sebelum melakukan transaksi jual beli tanah tersebut sebelumnya sudah mengetahui akibat-akibat yang akan terjadi ketika melakukan transaksi jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT. Namun Bapak Supriyadi tetap melakukan proses jual beli tersebut secara dibawah tangan karena merasa biaya yang akan dikeluarkan akan semakin banyak apabila harus melakukannya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Bapak Sabarno selaku Kepala Desa Hargotirto, beliau menjelaskan bahwa masih terdapat beberapa masyarakat di desa ini yang melakukan transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dikarenakan mereka menganggap bahwa dengan menggunakan dengan cara ini prosesnya sangatlah mudah dan tidak memberatkan, selesai dengan cepat dengan dihadirkan saksi-saksi, serta biayanya sesuai dengan kemampuan ekonominya dan tidak mahal. Pada kenyataannya, Bapak Sabarno selaku Kepala Desa sudah menyarankan masyarakat untuk melakukan jual beli tanah itu sebaiknya dilakukan ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tidak banyak warga yang mendaftarkan tanahnya ke PPAT ketika

¹ Supriyadi, Masyarakat (Pembeli), Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 26 Februari 2019, pukul 12.15 WIB.

melakukan jual beli tanah karena salah satu faktor nya yaitu masyarakat di desa Hargotirto ini seringkali terhambat oleh biaya yang tidak sedikit untuk dikeluarkan ketika membeli tanah dan kurangnya akan pengetahuan mengenai jual beli yang dilangsungkan dihadapan PPAT, serta kurangnya akan kesadaran akan akibat hukum yang timbul, dan pentingnya akan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT ketika melakukan proses jual beli tanah. Meskipun secara rutin pihak pemerintah telah melakukan sosialisasi pada masyarakat baik lewat pertemuan yang diadakan secara khusus maupun disampaikan masyarakat tetap jarang untuk mematuhi peraturan tersebut. Jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan ini dihadiri oleh kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli, serta menghadirkan Kepala Desa dan beberapa saksi baik saksi dari tetangga maupun dari perangkat desa. Dan apabila dirasa saksi sudah lengkap maka perjanjian tersebut ditanda tangani dan transaksi dalam jual beli tersebut dianggap sah.²

Menurut pemimpin Pemerintahan Desa Hargotirto, Bapak Sabarno memberikan beberapa kasus warga yang melakukan proses jual beli tanah secara dibawah tangan yang terjadi di Desa Hargotirto dengan menunjukkan buku desa yang menjadi salah satu bukti telah terjadinya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Menurut Bapak Parlan selaku Kasi Pemerintahan Desa Hargotirto, beliau menyampaikan bahwa masyarakat di Desa Hargotirto tidak banyak yang ingin

² Sabarno, Kepala Desa, Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 25 Februari 2019, pukul 09.40 WIB.

melakukan jual beli tanah ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lebih memilih melakukannya dibawah tangan yang lebih mudah dan cepat. Hal tersebut dikarenakan biaya yang dikeluarkan tidaklah sedikit dan kondisi keuangan masyarakat masih terbilang rendah. Letaknya yang jauh dari kota serta kurangnya tingkat kesadaran masyarakat juga menjadi salah satu faktor jual beli dibawah tangan ini masih dilakukan oleh masyarakat. Kasi Pemerintahan Bapak Parlan serta perangkat desa juga sudah sering mengimbau masyarakat Desa Hargotirto apabila ingin melangsungkan jual beli tanah maka lakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar lebih aman. Kantor desa juga akan membantu mengurus akta tersebut di PPAT jika dirasa masyarakat dirasa kesusahan untuk mengurusnya. Akan tetapi masyarakat masih tetap melakukan jual beli tanah tanpa dilakukan dihadapan PPAT karena mereka merasa hingga sekarang masih aman-aman saja dan hampir tidak pernah terjadi sengketa. Pada umumnya, di Desa Hargotirto ini praktek jual beli yang masih dilakukan masyarakat terjadi ketika adanya kesepakatan dari kedua belah pihak maka akan dilanjutkan ke proses jual beli yang akan disaksikan oleh Kepala Desa. Proses tersebut sangatlah perlu dilakukan atau diperhatikan oleh pihak Pemerintahan Desa karena dapat menguatkan pembuktian bahwa telah terjadi adanya peralihan tanah yang telah dijual.³

³ Parlan, Kasi Pemerintahan Desa, Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 25 Februari 2019, pukul 10.15 WIB.

Setelah penulis melakukan wawancara dengan Kasi Pemerintahan Desa Hargotirto, beliau memberi kasus-kasus transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Hargotirto. Setelah itu, beliau juga memberi saran untuk melakukan wawancara kepada Kepala Dusun di salah satu Dusun di Desa Hargotirto ini agar mengetahui dengan pasti bahwa di dusun tersebut ada beberapa warga yang telah melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan karena menurut Bapak Parlan jual beli tanah ini dapat dilakukan dari selemba kuitansi, melalui Kepala Desa dan melalui kepercayaan kedua belah pihak.

Akibat hukum yang timbul dari transaksi jual beli secara dibawah tangan ini, Bapak Parlan berpendapat berpendapat bahwa jual beli tanah dibawah tangan yang kedua belah pihak lakukan lebih efektif untuk dilakukan bagi masyarakat disini. Hal tersebut dikarenakan para pihak hanya menghadirkan Kepala Desa dan beberapa saksi dari tetangga terdekat. Selain itu perangkat desa juga dihadirkan sebagai saksi dalam proses jual beli tersebut sehingga mereka menganggap akan lebih aman. Akibat hukum yang terjadi ketika melakukan proses jual beli tanah yang dibayarkan melalui Kepala Desa maupun menggunakan selemba kuitansi maka transaksi jual beli tanah tersebut tetap sah karena terdapat bukti kuitansi yang telah ditandatangani para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli baik dihadirkan suami dan isteri serta dikatakan sah karena dilakukan dihadapan Kepala Desa dimana harus membuat surat pernyataan yang dilakukan kedua belah pihak yang menerangkan bahwa telah jual beli tanah tersebut telah terjadi dan telah dihadiri oleh para pihak, Kepala Desa beserta saksi-saksi baik saksi dari tetangga

maupun saksi dari perangkat desa. Apabila sudah tercapai kata sepakat maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian itu. Meskipun dikatakan sah, perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT akan menimbulkan akibat hukum jual beli yang masih lemah karena jual beli yang dilakukan secara dibawah bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Meskipun jual beli yang dilakukan dibawah tangan tersebut tidak masalah untuk dilakukan, namun menurut Kasi Pemerintahan Bapak Parlan akan tetap mengimbau dan menyarankan masyarakat ketika ingin melangsungkan transaksi jual beli tanah maka untuk melakukannya ke PPAT apabila sudah memiliki biaya dan segera untuk di sertifikatkan agar kepastian hukumnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁴

Dengan bukti bahwa masih ada masyarakat yang melakukan praktek jual beli tanah secara dibawah tangan, Ibu Supartimah selaku Kepala Dusun Teganing II di Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo berpendapat bahwa selama ini transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat dengan cara dibawah tangan tersebut masih terbilang aman dan hampir tidak pernah terjadi sengketa antara para pihak karena memang biasanya transaksi jual beli tanah yang masyarakat desa ini lakukan ketika para pihak telah mencapai kesepakatan maka semua ahli waris akan turut serta untuk menandatangani surat perjanjian tersebut. Hal ini perlu dilakukan sehingga akan membuktikan bahwa telah adanya peralihan hak atas tanah dari tanah tersebut.

⁴ *Ibid.*

Kekuatan hukum apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dari praktek jual beli tanah tersebut adalah sah dan penguasaan haknya juga sah. Namun jika dilihat dari segi hukum yang berlaku, perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tersebut bekum sah dikarenakan sertifikat yang diterbitkan oleh PPAT belum ada.⁵

Terkait transaksi jual beli yang dilakukan dibawah tangan ini menurut Ibu Dwi Aulia Destiana, S.H., M.Kn. selaku notaris dan PPAT di Kabupaten Kulon Progo, beliau menjelaskan bahwa semestinya jual beli tanah dengan cara seperti ini sudah tidak ada. Apabila hingga saat ini jual beli tersebut masih dilakukan oleh masyarakat, biasanya dikarenakan masyarakat tersebut terhalang oleh biaya yang cukup banyak karena ketika membeli tanah yang bersertifikat memang membutuhkan cukup banyak biaya apalagi harus membayar pajak dan lain-lain dan juga proses nya yang dibilang cukup rumit serta memerlukan waktu yang cukup lama.

Pada saat melakukan proses perjanjian jual beli, pihak penjual memiliki kewajiban pokok yang wajib dipenuhi yaitu pihak penjual wajib memberikan objek yang diperjualkan serta memastikan ketika pihak pembeli sudah membeli objek tersebut tidak ada permasalahan dari pihak lain dan akan bertanggung jawab apabila terdapat kecacatan yang tidak diketahui. Dan kewajiban pihak pembeli

⁵ Supartimah, Kepala Dusun, Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 25 Februari 2019, pukul 15.53 WIB.

yaitu pembeli harus membayar objek yang telah dibeli dengan harga yang telah disepakati pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan dalam perjanjian.

Terdapat syarat-syarat materiil agar transaksi jual beli tanah tetap sah menurut hukum meskipun jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Syarat-syarat materiil yang dapat memenuhi sahnya jual beli yaitu :

- a. Syarat-syarat umum yang termasuk syarat sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara)
- b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.
- c. Tidak melanggar ketentuan Landreform.
- d. Proses nya dilakukan dengan cara tunai, terang, dan nyata.

Menurut Ibu Dwi Aulia, beliau menjelaskan bahwa sahnya jual beli yang dilakukan dengan selebar kuitansi jika ditinjau dari masalah keperdataannya bisa saja menjadi sah. Tetapi jika ditinjau dari masalah bukti kepemilikan tanahnya maka dikatakan belum sah karena belum dilakukannya proses balik nama. Dan apabila terdapat masyarakat yang menginginkan untuk mencantumkan namanya di sertifikat tanahnya maupun ingin melakukan balik nama, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pihak pembeli harus mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menegaskan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan seperti jual beli, tukar menukar, dan hibah merupakan peralihan hak atas tanah yang dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pemindahan hak jual beli ini tidak berlaku apabila dilakukan secara lelang. Secara hukum, sahnyanya suatu jual beli tanah yang dibuktikan dengan adanya dan dibuatnya akta jual beli dimana akta tersebut adalah bukti konkrit dengan terjadinya transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli serta status pembeli akan berubah menjadi pemilik tanah tersebut.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 juga menjelaskan bahwa untuk sahnyanya jual beli tanah tidak juga harus dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT. Namun akta ini dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa karena jual beli yang dilakukan hanya menggunakan selembar kuitansi tanpa berkekuatan hukum tetap dan pembuktiannya tidak kuat untuk membuktikan apabila terjadi sengketa. Begitu juga dalam penjelasan Putusan Mahkamah Agung Nomor 665K/Sip/1979 yang menerangkan bahwa dengan terjadinya proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Kepala Desa dan dihadiri oleh lebih dari 2 orang saksi, serta harga yang telah diperjanjikan telah disepakati, maka jual beli tersebut dikatakan sah menurut hukum meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Dalam membuat akta otentik yang dilakukan dihadapan PPAT pun juga harus dihadirkan oleh beberapa pihak yang bersangkutan atau bisa juga dilakukan oleh orang yang telah diberi kuasa dan menunjukkan surat kuasa tertulis yang sesuai dengan perundang-undangan. Dan dalam akta jual beli yang dibuat itu harus

menghadirkan beberapa saksi minimal menghadirkan dua orang saksi sesuai dengan syarat yang telah ditentukan.

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan menurut Hukum Adat maupun dilakukan dihadapan PPAT harus tetap tunduk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang pendaftaran tanah yaitu yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1 yang menegaskan bahwa :

“Setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Dari penjelasan pasal tersebut, maka segala bentuk pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta tersebut yaitu PPAT. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dapat untuk melakukan proses balik nama di kantor agraria agar dapat dibuatkan akta perubahan hak milik atas tanah. Agar ketentuan tersebut dapat terpenuhi maka cara yang dapat dilakukan ketika ingin melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT terlebih dahulu untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁶

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga menjelaskan mengenai ketertiban pendaftaran. Meskipun jual beli dianggap sah, namun pada

⁶ Dwi Aulia Destiana, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 6 Maret 2019, pukul 10.07 WIB.

saat pembuktiannya masih menjadi suatu permasalahan karena tanah yang dibeli dengan cara dibawah tangan hanya memiliki akta yang dibuat sendiri oleh para pihak secara dibawah tangan. Akan tetapi secara yuridis, akta dibawah tangan ini juga merupakan alat bukti yang lemah arena tidak ada pengesahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Kekuatan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan

Menurut hukum yang telah dijelaskan, akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang sempurna yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal itu dan di tempat akta itu dibuat seperti contohnya akta yang dibuat dan disahkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta yang dibuat dibawah tangan masih bisa menjadi alat bukti namun kekuatan dalam pembuktiannya lemah dan belum sempurna kecuali bukti perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut telah diakui kebenarannya oleh pihak lawan.

Dapat dilihat penjelasan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775K/Sip/1971 pada tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya mengatakan:

“Surat jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna”

Dapat disimpulkan dari penjelasan diatas bahwasanya kekuatan dalam pembuktian perjanjian jual beli dibawah tangan masih lemah dan belum sempurna. Akan tetapi hal itu bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna apabila diakui oleh pihak lawan maupun dikuarkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan dari para saksi dan sebagainya.

Menurut Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 22 dan pasal 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat yang berwenang”

Dari penjelasan pasal tersebut mengenai sisi pentingnya kekuatan hukum dalam pembuktian dalam perjanjian jual beli dibawah tangan ini, posisi akta yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih tinggi kedudukannya dibandingkan dengan perjanjian yang dilakukan dengan dibawah tangan dan melalui selemba kuitansi. Terlebih lagi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut peraturan yang sesuai dengan legalitasnya memiliki hak dan berwenang dalam proses jual beli tersebut dan Kepala Desa tidak memiliki kewenangan. Karena tanah yang telah didaftarkan ke Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika melakukan praktek jual beli akan memiliki kekuatan hukum serta peralihan hak atas tanah dan langsung dapat melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli.

Menurut Nur Susanti, terdapat beberapa cara agar masyarakat dengan mudah untuk tidak melangsungkan jual beli tanah yang dilakukan melalui kuitansi

maupun berdasarkan kepercayaan dalam membuat alat bukti ketika tanah yang dibeli belum bersertifikat⁷, yaitu:

1. Mendatangi balai desa atau kelurahan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan bersepakat untuk tanah yang hendak dijual akan diukur oleh Kepala desa beserta perangkat desa yang akan hadir sebagai saksi.
2. Kemudian data akan ditulis di buku khusus desa ketika pengukuran tanah telah selesai diukur.
3. Pihak pembeli wajib membayar sukarela dan uang wajib ke kantor desa apabila tanah sudah selesai diukur.⁸
4. Jika dirasa sudah lengkap, surat pernyataan jual beli tanah telah disepakati akan ditandatangani oleh saksi-saksi yang telah hadir.

Pihak pembeli juga dapat melakukan suatu upaya agar tanah yang telah dibelinya tersebut dapat memiliki kekuatan hukum yang pasti, adalah :

1. Mempersiapkan berkas-berkas yang akan diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum akta jual beli tersebut dibuat.

Kedua belah pihak harus memberikan surat-surat yang dibutuhkan sebagai syarat yang harus dipenuhi dan memberikannya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum akta jual beli tersebut akan dibuat yaitu dengan cara:

⁷ Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Thesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 99.

⁸ Di Desa Hargotirto sudah tidak mewajibkan masyarakat membayar uang wajib dan uang sukarela sejak tahun 2017. Sebelum peraturan tersebut dihapus, uang wajib yang di bayarkan oleh masyarakat sebesar 1% hingga 3% dari hasil penjualan tanah tersebut.

a. Tanah belum bersertifikat.

Apabila tanah tersebut belum bersertifikat sesuai dengan keterangan, yang dinamakan Surat Keterangan Berletter C akan membutuhkan keterangan dari Kepala Desa dalam surat-surat tanah yang sudah ada tersebut lalu melengkapi surat-surat yang dapat membuktikan identitas para pihak yang identitas tersebut akan diperlukan dalam proses membuat sertifikat tanah ketika tanah tersebut benar-benar telah terjadi peralihan hak milik.

b. Tanah sudah bersertifikat.

Apabila tanah nya sudah bersertifikat, maka surat-surat yang diperlukan hanya sertifikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

2. Cara Memperoleh Alat Bukti Sertifikat

Dijelaskan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi “jual beli tanah yang seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Dalam melakukan hal tersebut, maka seharusnya kedua belah pihak datang bersama ketika mendatangi kantor PPAT dengan tujuan untuk membuat sertifikat jual beli tanah karena PPAT merupakan pejabat umum yang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dianggap pejabat yang memiliki hak dan kewenangan dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah yang termasuk dalam jual beli tanah.

a. Syarat membuat sertifikat jual beli tanah dihadapan PPAT

Terdapat hal-hal yang harus disiapkan para pihak yang melakukan jual beli ketika mendatangi kantor PPAT dengan tujuan ingin membuat akta perjanjian jual beli tanah⁹, yaitu :

1) Pihak Penjual wajib membawa :

- a) KTP (Kartu Tanda Penduduk).
- b) Kartu Keluarga (KK).
- c) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- d) Sertifikat asli tanah yang hendak dijual.

2) Pihak Pembeli membawa :

- a) Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b) Kartu Keluarga (KK).
- c) Sejumlah uang tunai yang akan dibayarkan dihadapan PPAT.

b. Persiapan sebelum membuat akta jual beli tanah

Dalam membuat akta jual beli tanah, diperlukan beberapa hal yang harus disiapkan, yaitu :

- 1) Sebelum PPAT membuat akta jual beli tanah tersebut, PPAT akan memeriksa sertifikat tanah tersebut untuk membuktikan keasliannya di kantor pertanahan yang terkait.
- 2) Pajak penghasilan yang telah ditetapkan sesuai peraturan, wajib dibayarkan oleh pihak penjual.

⁹ Nur Susanti, *Op. Cit.*, hlm. 99-102.

- 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum apabila membeli tanah tersebut.
- 4) Pihak penjual wajib membuat surat pernyataan yang berisikan bahwa tanah yang dijual tersebut bebas sengketa dari pihak lain.
- 5) Apabila tanah yang dijual tersebut terlibat dalam sengketa, PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli tanah untuk pihak penjual dan pembeli.

c. Pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT

Dalam membuat akta jual beli tanah, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu :

- 1) Pihak penjual maupun calon pembeli harus hadir dalam pembuatan akta jual beli atau juga bisa dihadiri oleh seseorang yang telah diberi kuasa dan menunjukkan bukti tertulis bahwa seseorang tersebut dapat turut serta dalam pembuatan akta jual beli tersebut.
- 2) Agar syarat dalam pembuatan akta tersebut dapat terpenuhi, harus menghadirkan oleh saksi sebanyak dua orang atau lebih.
- 3) PPAT akan membacakan dan menerangkan terkait maksud dan isi dari pembuatan akta tersebut.
- 4) Apabila para pihak telah menyetujui isi dari akta yang telah disampaikan oleh PPAT, kedua belah pihak menandatangani akta tersebut beserta saksi-saksi dan PPAT.

- 5) Akta dibuat menjadi dua lembar akta asli. Yang satu lebar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke Kantor Pertanahan yang digunakan sebagai keperluan ketika ingin mendaftarkan tanah atau melakukan balik nama.
 - 6) Masing-masing pihak diberikan salinan nya baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli.
- d. Cara melakukan balik nama di Kantor Pertanahan

1) Menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Apabila akta tanah telah selesai dibuat, PPAT akan memberikan berkas-berkas akta tersebut ke kantor pertanahan setempat dengan tujuan untuk melakukan proses balik nama dalam sertifikat tanah yang dapat dilakukan maksimal tujuh hari kerja setelah disahkannya akta tersebut oleh PPAT. Terkait berkas-berkas yang harus diserahkan yaitu meliputi :

- a) Surat permohonan untuk melakukan proses balik nama yang ditandatangani oleh pihak pembeli.
- b) Akta Jual Beli (AJB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c) Sertifikat hak atas tanah.
- d) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari kedua belah pihak.
- e) Bukti pelunasan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).

- 2) Mengajukan proses balik nama sendiri di Kantor Pertanahan yang akan dilakukan pihak pembeli

Dalam mengajukan proses balik nama yang dilakukan oleh salah satu pihak, pihak pembeli diperbolehkan melakukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan berkas jual beli yang berada di PPAT dengan melampirkan berkas-berkas lain seperti :

- a) Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b) Sertifikat hak tanah asli.
- c) Akta Jual Beli (AJB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d) Melampirkan fotokopi identitas diri (KTP) dari masing-masing pihak maupun kuasanya.
- e) Menunjukkan surat kuasa apabila permohonannya digantikan orang lain.
- f) Bukti pelunasan surat setoran (SSB) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- g) Bukti pelunasan Surat Setoran Pajak (SSP) Pajak Penghasilan (PPh).
- h) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun berjalan maupun tahun terakhir. Apabila belum memiliki SPPT, maka perlu surat keterangan dari Lurah atau Kepala Desa terkait.

Apabila berkas-berkas permohonan seperti yang telah dijelaskan diatas tersebut telah lengkap, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti

penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon meski proses balik nama tersebut dilakukan melalui PPAT atas kuasa dari pihak pembeli maupun dilakukan oleh pihak pembeli sendiri. Setelah hal itu selesai, kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak yang lama dan diubah menjadi nama pemegang hak yang baru. Didalam buku tanah dan di sertifikat, nama pemegang hak lama (penjual) dicoret lalu di tandatangani oleh pejabat yang ditunjuk maupun oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang, akta atau sertifikat tersebut diganti namanya dengan menggunakan nama dari pemegang hak tanah yang baru yaitu pihak pembeli dan ditulis dalam halaman dan kolom yang telah tersedia dalam sertifikat dan buku tanah lalu diberi tanggal dari pencatatan data tersebut dan akan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang maupun oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan diberi tanggal pencatatan serta di tandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan maupun pejabat yang berwenang. Pihak pembeli baru bisa mengambil sertifikat yang tertulis namanya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak sertifikat tersebut ditanda tangani dan diambil di Kantor Pertanahan yang terkait..¹⁰

Dengan demikian apabila perjanjian jual beli tanah dilakukan sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997 dan belum bersertifikat, maka tidak perlu

¹⁰ Eko Yulian Isnur, 2009, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, cet. Ke-3, hlm. 71.

menggunakan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang diketahui dan di tandatangani oleh pemerintah desa setempat.

C. Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa

Mengenai perlindungan hukum yang akan diberikan kepada para pihak khususnya pihak pembeli dalam melakukan suatu perjanjian jual beli dalam hal ini sangatlah kuat karena dalam sifat pembuktiannya dari perjanjian jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT yaitu dengan cara menandatangani akta otentik sebagai bentuk pengesahan dengan menjelaskan isi nya dahulu kepada para pihak baru dilakukannya penandatanganan yang dilakukan dihadapan PPAT.

Dalam penelitian yang penulis lakukan di Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo dapat diketahui bahwa pemerintah sangatlah memperhatikan akan perlindungan hukum masyarakatnya. Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Kasi Pemerintahan Desa Hargotirto Bapak Parlan, beliau menjelaskan bahwa perlindungan hukum itu sangatlah penting. Tidak dapat menutup kemungkinan tidak ada masalah yang akan terjadi dan timbul terkait masyarakatnya yang melakukan jual beli dengan cara dibawah tangan seperti

contoh adanya wanprestasi dari salah satu pihak.¹¹ Namun wanprestasi itu terjadi karena ada unsur kelalaian, kesengajaan, dan tanpa kesalahan. Terdapat empat macam wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang tidak memenuhi perikatan¹², yaitu :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan.
3. Melakukan sesuai janji namun tidak tepat waktu.
4. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan menurut perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli, munculnya wanprestasi akan menimbulkan kerugian bagi pihak itu sendiri. Apabila terdapat salah satu pihak dalam pemenuhan hak-hak para pihak telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, maka perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli ini sangat bergantung pada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang di buat itu yaitu apabila dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan. Namun apabila dibuat oleh maupun dihadapan Notaris makan akta tersebut dengan sendirinya akan menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

¹¹ Parlan, Kasi Pemerintahan Desa, Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 25 Februari 2019, pukul 10.21 WIB.

¹² Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Surabaya: Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015, hlm. 43.

Pada saat menangani masalah seperti wanprestasi ini, perlindungan hukumnya dapat pula dilakukan secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain yaitu :

1. Perlindungan hukum bagi pihak penjual

Untuk melakukan perlindungan kepada calon penjual maka ia harus meminta kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal yang apabila pihak pembeli tidak segera memenuhi pembayaran sebagaimana yang telah dibuat dan disepakati maka perjanjian tersebut bisa batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali apabila pihak pembeli memmminta pengecualian.

2. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli

Yang dapat dilakukan pihak pembeli untuk melindungi dirinya ketika melakukan perjanjian jual beli adalah pihak pembeli terlebih dahulu harus memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi objek perjanjian tersebut. Untuk menjamin bahwa objek yang diperjanjian bebas dari tuntutan, gugatan, maupun sitaan, pihak pembeli dapat meminta pihak penjual untuk menjaminnnya maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Pihak pembeli juga dapat meminta kepada pihak penjual dengan adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk dilakukannya jual beli. Maka pihak pembeli

dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.¹³

Dijelaskan dari hasil wawancara penulis dengan Kasi Pemerintahan Bapak Parlan bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan selain dari perlindungan hukum yang dijelaskan diatas yaitu sebagai berikut :

1. Para pihak terutama pihak penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan yang dimana pentingnya mengakui dalam hal ini yaitu pihak penjual. Apabila kedua belah pihak telah mengakuinya maka perjanjian akta dibawah tangan yang dilakukan akan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta dibawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.
2. Apabila terdapat salah satu pihak menyangkal kebenaran bahwa tidak pernah melakukan jual beli, maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.¹⁴

Dengan demikian para pihak yang melakukan jual beli dibawah tangan tersebut harus meningkatkan perjanjiannya dengan melakukan perjanjian yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak pembeli harus dapat mengajak pihak penjual atau memaksa pihak penjual untuk melakukan transaksi jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya

¹³ *Ibid.*, hlm. 45-46.

¹⁴ Parlan, Kasi Pemerintahan Desa, Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, *Wawancara Pribadi*, Kulon Progo, 25 Februari 2019, pukul 10.41 WIB.

dari pihak pembeli harus memberikan bukti-bukti yang ada ketika melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan dan bukti tersebut bisa berupa kuitansi maupun saksi. Karena jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dapat melindungi para pihak apabila terjadi sengketa dari pihak ketiga karena memiliki bukti yang kuat dan sempurna yaitu sertifikat tanah yang berkekuatan hukum tetap.

Namun para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan bukan berarti tidak mendapatkan perlindungan hukumnya. Kedua belah pihak tetap mendapatkan perlindungan namun perlindungan tersebut dapat dikatakan belum sempurna untuk melindunginya karena bukti yang dimilikinya hanya berupa kuitansi dan saksi saja tanpa adanya akta tanah. Maka dari itu para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan haruslah segera untuk mendaftarkan tanahnya ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar apabila terjadi sengketa dari pihak ketiga akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna.