

## BAB I

### PENDAHULUAN

Jual beli hak atas tanah yang diatur di dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Adapun tugas pokok dan kewenangan PPAT yaitu seperti diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai 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 itu. Dan Pasal 3 ayat (1 dan 2) yaitu (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.<sup>1</sup>

Di Indonesia transaksi jual beli tanah dibawah tangan itu masih banyak dilakukan oleh warga khususnya di wilayah Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo

---

<sup>1</sup>Soedharyo Somin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 87.

yang masih kurang mengenal dengan notaris. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yaitu secara tunai dan seketika. Yang dimaksud dengan tunai dan seketika adalah, disaat terjadi transaksi jual beli, setelah terjadi pelunasan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas objek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli, tetapi faktanya di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang ini jual beli tanah tidak dituangkan dalam akta PPAT.

Pengertian dari jual beli terdapat pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>2</sup> Dari perumusan pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain yang

---

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm.86.

dianut di dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>3</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari masih banyak ditemukan transaksi jual beli properti tidak dilakukan dihadapan Petugas Pembuatan Akta Tanah (PPAT) atau lebih dikenal dengan jual beli dibawah tangan. Biasanya jual beli seperti ini hanya menggunakan kwitansi. Jual beli tersebut tetap dianggap sah secara hukum, akan tetapi pihak pembeli tidak dapat melakukan pembuatan sertifikat atas nama pribadi. Karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat menerbitkan sertifikat atas nama pembeli tanpa adanya Akta Jual Beli sebagai salah satu syarat pembuatan sertifikat atas nama pemilik baru (pembeli). Artinya, pihak pembeli hanya dapat menguasai fisik properti, tanpa memiliki kekuatan hukum yang jelas.

Untuk menghindari sengketa, maka dalam transaksi jual beli benda tidak bergerak berupa tanah harus disertai dengan akta PPAT.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang timbul adalah sebagai berikut :

1. Faktor apa yang menyebabkan masyarakat di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo melakukan jual beli tanah hanya dituangkan dengan akta di bawah tangan?
2. Bagaimana cara menyelesaikan sengketa jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo?

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

---

<sup>3</sup>Subekti, 2004, *Aneka Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 23.

## 1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui apa yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah dibawah tangan di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo.
- b. Untuk mengetahui dan memahami cara penyelesaian sengketa jual beli tanah dibawah tangan di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo.

## 2. Tujuan Subyektif

Penelitian ini ditujukan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan hukum dalam melengkapi persyaratan akademis dalam rangka meraih gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.