

PRAKTEK JUAL BELI ATAS TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN DI DESA SUKAMULYA KECAMATAN TAPUNG

Oleh: Sri Rahmayana Br Nst
Pembimbing I: Dr. Hayatul Ismi, SH.,MH
Pembimbing II: Riska Fitriani, SH.,MH
Alamat: Desa Sukamulya Kecamatan Tapung
Email: @sriahmayana@gmail.com

ABSTRACT

Government Regulation No. 37 of 1998 concerning the Occupational Regulation of the Land Deed Maker said that PPAT has the main duty to carry out part of land registration activities by making a deed as evidence that certain legal acts have been carried out regarding land rights or ownership rights to the apartment unit, which will be made the basis for registration of changes to land registration data caused by legal actions which is one of the problems is the sale and purchase of land with an underhanded deed has occurred in Sukamulya Village, Tapung District. Therefore, the purpose of this Thesis Writing, namely: first, What is the practice of buying and selling land with a deed under the hand in Sukamulya Village, Tapung District; Second, Is the factor causing the practice of buying and selling land with a deed under the hand in Sukamulya Village, Tapung District.

This type of research can be classified in the type of empirical or sociological legal research, because in this study the author immediately conducts research on the location or place under study in order to provide a complete and clear picture of the problem under study. This research was conducted in Sukamulya Village, Tapung District. Data sources used, namely: primary data and secondary data. Data collection techniques in this study with Observation, Interviews, and Literature Study.

Conclusions that can be obtained from the results of the first study, Land Sale Practices with Deed Under Hands in Sukamulya Village, Tapung Subdistrict, have become a habit in the community, even the people do not know that land sale and purchase must be done before PPAT officials do not enough by using the agreement letter, the land sale and purchase agreement that was known by the village head Second, the causes of the practice of buying and selling land with a deed under hand in the village of Sukamulya, Tapung sub-district, are the people who do not understand or even ignorance of the seller or buyer of land regarding the applicable legal provisions, on the basis of mutual trust between the seller and the buyer. rights and obligations as sellers and buyers of land, land that is the object of sale and purchase has not been certified, does not have the cost of transferring rights and facilitates the process of transferring rights. The author's advice is to give local governments an understanding of the importance of buying and selling land rights in the presence of land deed-making officials (PPAT) and the community so that they are participatory as legal subjects, so that actions carried out in community do not cause harm to the community itself.

Keywords: *Buying and selling-Deed under the PPAT-hand*

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam hukum agraria tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi.¹ Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Weetboek*) diatur tentang pengertian jual beli yaitu perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalial dari perjanjian tersebut.²

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dalam Pasal 14 ayat (6) Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan syarat sebagai berikut:

- a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli;
- b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang yang menjadi warkah hak atas tanah yang bersangkutan, dan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya; dan
- c. mutasi atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang tersebut sudah dilunasinya.

Selain itu, Jual beli tanah pemindahan hak atas tanah yang perlu diperhatikan adalah:

1. Pemeriksaan surat-surat;
2. Surat-surat yang diperlukan seperti:
 - a. Surat keterangan lurah/Kepala Desa;
 - b. Surat keterangan dari seksi Pendaftaran Tanah.
3. Akte Jual beli tanah.

Dalam tulisan ini yang terjadi adalah transaksi jual beli yang dilakukan tanpa adanya akta otentik atau akta tanah atau sertifikat tanah dan bertentangan dengan hukum jual beli tanah, dalam jual beli tersebut transaksi hanya dilakukan dengan surat perjanjian jual beli tanah antara kedua belah pihak sementara surat perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat tidak oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Mawil sebagai pihak menjual, menerangkan bahwasannya sebelum tanah milik beliau ini dijual, beliau juga membeli kepada pembeli sebelumnya dengan hanya menggunakan surat perjanjian jual beli saja, dan tidak ada serah terima sertifikat. Dan beliau juga tidak mengetahui bahwasannya dalam melakukan jual beli tanah harus disertai juga dengan sertifikat dan beliau menerima surat jual

¹Sylvester, OKPOKO, *Plainitif Soil*, 2010 WL 1046899B (d.i.r), *Conditionla dan Pleading, Westlaw Diakses* melalui <https://http://I.nextwestlaw.com/Document/156508984370f11df9988d233d23fe599/View/Fultext.html?>, diakses pada tanggal 6 Spetember 2018

²Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 126.

beli saja pada saat melakukan transaksi jual beli tersebut.³

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Irah selaku pembeli mengaku bahwasannya tidak mengetahui sama sekali bahwasannya dalam jual beli harus disertai dengan sertifikat, dan beliau mengaku menerima saja ketika penjual hanya menyerahkan surat perjanjian jual beli saja. Karena menurut beliau tidak akan menjadi masalah dikemudian hari nanti, ditambah lagi katanya di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung ini kebanyakan masyarakatnya hanya menggunakan surat perjanjian jual beli saja.⁴

Surat perjanjian jual beli dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, untuk pembuktian mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Hal ini tercantum dalam Ayat (1) Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ayat (2) Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berdasarkan kasus dalam penelitian ini, yaitu telah terjadi transaksi jual beli tanah tanpa adanya sertifikat tanah, dalam jual beli ini hanya

diserahkannya surat perjanjian jual beli yang sementara surat perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat tidak oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dan transaksi jual beli tersebut tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu mengenai penyerahan surat berharga.

Hal inilah yang menjadi dorongan penulis untuk mengetahui bagaimana praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung. Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk proposal skripsi yang berjudul **“Praktek Jual Beli Atas Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung?
2. Apakah faktor penyebab terjadinya praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung?

C. Tujuan dan Kegunaan penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung.
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung.

2. Kegunaan penelitian

- a. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi yaitu syarat dalam menempuh ujian akhir untuk memperoleh gelar sarjana Hukum;
- b. Bagi dunia akademik, untuk memberikan sumbangan pembelajaran dalam bentuk karya ilmiah kepada pembaca sebagai bahan pertimbangan hukum;
- c. Bagi intansi terkait sebagai masukan dari penulis terhadap bidang Hukum Perdata Bisnis yang berkaitan dengan jual beli tanah.

C. Kerangka Teori

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum meliputi dua hal yaitu, kepastian perumusan norma dan prinsip hukum yang bertentangan satu dengan yang lainnya baik

³Wawancara Dengan Bapak Mawil Selaku Penjual Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

⁴Wawancara Dengan Ibu Irah Selaku Pembeli Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

dari pasal-pasal, undang-undang itu secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berbeda diluar undang-undang tersebut. Jika perumusan norma dan prinsip hukum itu sudah dimiliki kepastian hukum hanya berlaku secara yuridis saja yang dalam arti itu tidak menyentuh kepada masyarakat. Dengan kata lain, peraturan hukum yang demikian disebut norma hukum yang mati (*doogrel*) atau hanya sebagai penghias yuridis dalam kehidupan manusia.⁵

Kepastian hukum adalah bagaimana tujuan hukum itu sebenarnya yaitu untuk tercapainya kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang flural dan interaksinya dengan insan yang lain tanpa membedakan asal-usul dari mana dia berada.⁶

Pasal 19 ayat 1 UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan pemerintah. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia ini.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau yang akan diteliti.⁷

1. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.⁸
2. Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik.⁹
3. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris.¹⁰

⁵Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 2.

⁶Mochtar Kusumaatmadja Dan Arif Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 49.

⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI Pers), Jakarta, 1986, hlm. 132.

⁸Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹<https://id.m.wikipedia.org> Diakses Kamis, 31 Agustus 2017 Pukul 15.31 Wib.

4. Akta Otentik adalah akte yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akte itu ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang.¹¹

5. Pemindehan Hak merupakan jual beli termasuk pelelangan dimuka umum penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.¹²

E. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian atau pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum yuridis sosiologis.¹³ Yang dimaksud penelitian yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan dan kenyataan yang terjadi dilapangan, sesuai dengan rumusan permasalahan yang diutarakan oleh penulis.

2) Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹⁴ Maka sifat penelitian yang digunakan penulis adalah deskriptif analitis. Kenapa sifat deskriptif analitis yang digunakan karena menggambarkan permasalahan hukum dalam praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung.

3) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah Desa Sukamulya Kecamatan Tapung. Adapun alasan penulis menetapkan lokasi tersebut menjadi tempat penelitian penulisan karena banyaknya terjadi praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan.

¹⁰www.Negarahukum.Com Diakses Kamis, 31 Agustus 2017 Pukul 15.23 Wib..

¹¹Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹²Soetomo, *Log Cit*, hlm. 17.

¹³Amiruddin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 25.

¹⁴*Ibid.*

4) Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya sehubungan dengan penelitian ini. Adapun yang dijadikan populasi dalam sampel ini adalah sebagai berikut:

- 1) Penjual tanah yang melakukan praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangandi Desa Sukamulya Kecamatan Tapung;
- 2) Pembeli tanah yang memperoleh tanah dari praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung;
- 3) Kepala Desa, Desa Sukamulya kecamatan tapung.

b. Sampel

Sehubungan untuk mempermudah penulis dalam melakukan penelitian maka penulis menentukan sampel, dimana sampel merupakan bagian dari keseluruhan populasi yang akan dijadikan objek penelitian yang dianggap dapat mewakili keseluruhan populasi, dan metode yang dipakai adalah *metode purposive*. Dimana *metode purposive* yaitu menetapkan jumlah sampel yang mewakili populasi yang ada, yang kategori jumlah sampelnya itu ditentukan sendiri oleh peneliti.

Lebih jelasnya mengenai populasi dan sampel dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel I.2
Populasi dan Sampel

NO	RESPONDEN	POPULASI	SAMPSEL	%
1	Penjual yang melakukan praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung;	5	5	100
2	Pembeli tanah yang memperoleh tanah dari praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung.	5	5	100

3	Kepala Desa Sukamulya Kecamatan Tapung;	1	1	100
JUMLAH		11	11	-

Sumber Data: Hasil wawancara dan penelitian ke lapangan oleh Penulis Tahun 2017

5) Sumber Data

a. **Data Primer**, yaitu data yang diperoleh dari sumber pertama dan pengumpulan data kelapangan yang dipergunakan bersama-sama dengan metode lain. Seperti, melalui wawancara langsung dengan responden.¹⁵ Yang telah disiapkan sebelumnya terhadap masyarakat yang melakukan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung;

a. **Data Sekunder**, yaitu data yang diperoleh dari melalui kepustakaan yang bersifat mendukung data primer, berupa:

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

b. **Data Tertier**, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.¹⁶

¹⁵Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 50.

¹⁶Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudjite, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 13.

6) Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi, adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.¹⁷ Dalam penelitian ini penulis mengadakan pengamatan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung;
- b. Wawancara, Yaitu data verbal yang diperoleh melalui percakapan atau tanya jawab langsung kepada responden dilapangan.¹⁸ Responden dalam wawancara ini adalah Kepala Desa, Pembeli dan Penjual dalam praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung.
- c. Studi kepustakaan, Yaitu sebagai sumber data sekunder.¹⁹ landasan ini yang mendukung proposal skripsi ini, penulis mempelajari buku-buku, literatur, catatan kuliah yang ada hubungannya dengan proposal skripsi ini.

7) Analisis Data

Setelah diperoleh data, baik primer maupun sekunder, penulis menganalisis data secara kualitatif, dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan data yang penulis teliti. Tahapan analisis penulis mulai dari data yang diperoleh dalam wawancara disajikan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat dan pengumpulan data dari bahan hukum primer. Data ini selanjutnya diolah dengan mengkaji secara logis dan yuridis dengan target untuk mengetahui gambaran umum dengan spesifikasi mengenai penelitian. Penulis mempelajari kasus-kasus dan fakta yang konkrit, dari ahli hukum maupun doktrin serta artikel-artikel para pengamat hukum. Kemudian penulis merangkai kedalam kalimat yang jelas dan rinci serta membandingkan terhadap konsep dari data-data sekunder yang terdiri dari buku-buku ilmiah dan

literatur lainnya dengan menggunakan teori, undang-undang maupun doktrin yang ada.

Hasil dari data ini disimpulkan secara deduktif, yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil-dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus, yang mana dari berbagai kesimpulan-kesimpulan tersebut dapat diajukan saran.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah:

”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli;
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;

¹⁷Husaini Usman. *Metodologi Penelitian Sosial*. Edisi Kedua. Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 52

¹⁸Tohirin, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Pendidikan Dan Bimbingan Konseling*, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm. 63.

¹⁹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011, hlm. 113.

- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah);
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut;
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Tanah

Akte otentik adalah akte yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akte itu ditempatnya, dan akte itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.²⁰

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagai tercantum dalam ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya sebagai berikut:²¹

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudahan hari.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting, karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa:²²

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja

²¹Ibid. hlm. 32.

²²R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 49.

²⁰ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 25.

dan juga sangat luas karena dengan di pergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehingga beliau memberikan definisi sebagai berikut:²³

1. Perbuatan harus di artikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau rumusan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Sedangkan menurut Rutten, beliau merumuskan perjanjian dari ketentuan pada Pasal 1313 KUH Perdata, dimana suatu perjanjian mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas, sebab istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.²⁴

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Tentang Kabupaten Kampar

Di samping julukan *Bumi Sarimadu*, Kabupaten Kampar yang beribukota di Bangkinang ini juga dikenal dengan julukan *Serambi Mekkah* di Provinsi Riau. Kabupaten ini memiliki luas 10.928,20 km² atau 12,26% dari luas Provinsi Riau dan berpenduduk ±688.204 jiwa (SP2010). Pada awalnya Kampar termasuk sebuah kawasan yang luas, merupakan sebuah kawasan yang dilalui oleh sebuah sungai besar, yang disebut dengan Sungai Kampar. Berkaitan dengan Prasasti Kedukan Bukit, beberapa sejarawan menafsirkan *Minanga Tanvar* dapat bermaksud dengan pertemuan dua sungai yang diasumsikan pertemuan Sungai Kampar Kanan dan Sungai Kampar Kiri. Penafsiran ini didukung dengan penemuan Candi Muara Takus di tepian

²³*Ibid.*

²⁴Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 46.

Sungai Kampar Kanan, yang diperkirakan telah ada pada masa Sriwijaya.²⁵

B. Gambaran Umum Tentang Desa Sukamulya Kecamatan Tapung

Letak Geografis Kecamatan Tapung Kecamatan Tapung merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Kampar yang luas wilayahnya menurut pengukuran kantor camat adalah 140 km², mempunyai 25 Desa dengan pusat pemerintahan berada di Desa Petapahan. Saat ini kecamatan Tapung sudah dimekarkan menjadi tiga kecamatan. Menurut data statistik dikantor Camat Tapung pada Tahun 2014 mengatakan bahwa jumlah penduduk Se-Kecamatan Tapung adalah sebanyak 104.412 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 97.774 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 106.638 jiwa, dengan jumlah keluarga sebanyak 59,911 kepala keluarga (KK).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktek Jual Beli Atas Tanah Dengan Akta di Bawah Tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung

1. Pengaturan Jual Beli Atas Tanah

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akta jual beli.²⁶ Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.²⁷

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Obyek pendaftaran tanah meliputi:

²⁵https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kampar Diakses Tanggal 26 Maret 2018

²⁶Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1987. hlm. 11.

²⁷R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hlm. 161-162.

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Jual beli tanah dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan Akta otentik yang boleh dipercaya, akta itu boleh dipercaya, bukan karena dibuat oleh notaries dan/atau PPAT, tetapi oleh sebab notaris atau PPAT yang membuat akta itu dianggap sebagai orang yang mutlak boleh dipercaya, jadi kalau kita berhadapan dengan notaris, kita berhadapan dengan orang yang bisa dipercaya.²⁸

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan risikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli. Untuk terjadinya perjanjian jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa, tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Kasus yang terjadi di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung adalah dilakukannya jual beli dengan bukti akta jual beli yang diketahui oleh Kepala Desa, namun jual beli tanah bukan hanya perkara jual beli tanah tetapi juga jual beli hak atas tanah, jual beli hak atas tanah ini haruslah disertai dengan penyerahan surat-surat seperti: surat keterangan dari lurah/kepala desa yang ditandatangani camat, surat keterangan dari seksi pendaftaran tanah dan surat akta jual beli tanah. Kemudian jual beli yang terjadi di Kecamatan Tapung tidak dengan menyerahkan sertifikat tanah, sehingga jika terjadi jual beli tanpa sertifikat maka tidak dapat membuktikan telah terjadinya jual beli hak atas tanah, karena berdasarkan Ayat (1) Pasal 32 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ayat (2) Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan Pasal 1457 tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya jual beli sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat kata sepakat antara penjual dan pembeli, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli tercantum dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dalam Hukum Perdata perjanjian jual beli itu hanya "Obligatoir" saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

²⁸*Ibid.*

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).²⁹ Dan berdasarkan pasal ini juga membuktikan bahwa jual beli tanah dengan akta jual beli yang diketahui oleh Kepala Desa saja tidak menjadikan hak milik atas tanah tersebut berpindahtangan ke pembeli, dikarenakan tidak memenuhi ketentuan yang bersangkutan.

2. Praktek Jual Beli Atas Tanah Dengan Akta di Bawah Tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu:

- 1) Subjek
- 2) Objek

Subjek dalam melakukan jual beli adalah penjual dan pembeli, sementara objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar ialah jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.³⁰

Begitu yang terjadi di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung, jual beli yang dilakukan adalah jual beli tanah, hal ini sudah menjadi kebiasaan di masyarakat Desa Sukamulya Kecamatan Tapung, bahkan masyarakat tidak mengetahui bahwasannya jual beli tanah dengan jual beli hak atas tanah itu berbeda masyarakat sama sekali tidak memahami hukum, termasuk dalam permasalahan yang terjadi di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung.

Hal di atas dibuktikan dengan hasil wawancara dengan Bapak Mawil sebagai pihak menjual, menerangkan bahwasannya sebelum tanah milik beliau ini dijual, beliau juga membeli kepada pembeli sebelumnya dengan hanya

menggunakan surat perjanjian jual beli saja, dan tidak ada serah terima sertifikat. Dan beliau juga tidak mengetahui bahwasannya dalam melakukan jual beli tanah harus disertai juga dengan sertifikat dan beliau menerima surat jual beli saja pada saat melakukan transaksi jual beli tersebut.³¹

Berdasarkan wawancara dengan Ibuk Irah selaku pembeli mengaku bahwasannya tidak mengetahui sama sekali bahwasannya dalam jual beli harus disertai dengan sertifikat, dan beliau mengaku menerima saja ketika penjual hanya menyerahkan surat perjanjian jual beli saja. Karena menurut beliau tidak akan menjadi masalah dikemudian hari nanti, ditambah lagi katanya di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung ini kebanyakan masyarakatnya hanya menggunakan surat perjanjian jual beli saja.³²

Objek jual beli adalah hak atas tanah, tentu saja batas-batas tanah itu harus diketahui, supaya tidak terjadi keragu-raguan. Kalau tanah sudah bersertifikat maka batas-batas tanah, juga luas, panjang dan lebarnya sudah ditulis dalam surat ukur atau gambar situasi. Jika tanah belum bersertifikat, maka batas-batas itu harus dijelaskan oleh penjual dan pembeli. Dalam jual beli hak atas tanah, seringkali bangunan dan/tanaman di atas tanah yang bersangkutan turut menjadi objek. Maka sebelum dibuat akte jual beli harus jelas apakah bangunan atau tanaman di atastanah itu turut dijual (dibeli) atau tidak. Hal itu nanti disebut secara tegas dalam akte jual beli. Kalau tentang bangunan dan/atau tanaman itu tidak disebut dalam akte jual beli, maka tanaman dan/bangunan itu tidak ikut dijual, karena kini berlaku asas pemisahan horisontal.³³

Hasil wawancara dengan Ibu Aida selaku pembeli tanah menyatakan saat dilakukan jual beli tanah tidak ada peta tanah ataupun batas-batas tanah yang diserahkan oleh Bapak Adnan, yang ada hanya luasnya saja.³⁴ Dan berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Adnan beliau

²⁹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1998, hlm. 80.

³⁰Effendi Perangin, *Op Cit.* hlm. 8.

³¹Wawancara Dengan Bapak Mawil Selaku Penjual Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

³²Wawancara Dengan Ibuk Irah Selaku Pembeli Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

³³Effendi Perangin, *Op Cit.* hlm. 10.

³⁴Wawancara Dengan Ibu Aida Selaku Pembeli Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

mengatakan selama ini dalam melakukan jual beli tanah tidak pernah ada sertifikat, dan saya saat membeli atau menjual juga seperti itu. Begitulah dengan tegas beliau mengatakan saat penulis melakukan wawancara tersebut.³⁵

Asas pemisahan horizontal, hukum tentang tanah berbeda (terpisah) dari hukum bangunan. Berlainan dengan asas perlekatan, yang dianut oleh Hukum Barat dahulu, yang menyatakan bahwa hukum atas tanah sama (melekat) dengan hukum bangunan. Dalam hal ini kalau tanah dijual, maka berarti juga bangunan di atasnya ikut dijual, kecuali diperjanjikan secara lain.³⁶

Ketika melakukan jual beli, tentu ada harga yang ditetapkan pastinya sesuai dengan kesepakatan penjual dan pembeli. Harga boleh untuk sebidang tanah, boleh juga per meter. Dalam praktek tidak selamanya harga jual beli itu dibayar secara tunai (lunas). Adakalanya baru dibayar sebagian. Dalam hal demikian jual beli itu harus disebut lunas, dibayar sepenuhnya. Sebab kalau tidak demikian akan tidak sesuai dengan asas jual beli menurut hukum adat.³⁷

Tunai dalam pengertian jual beli menurut termasuk juga telah diserahkannya secara fisik barang yang dibeli itu. Dalam praktek penyerahan fisik itu tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga, atau masih ada barang-barang penjual (misalnya tanaman belum dipanen) atau sebab lain, maka penyerahan secara fisik tidak dapat dilakukan pada saat itu.

Pada dasarnya PPAT memerlukan surat-surat yang diperlukan dalam rangka jual beli hak atas tanah yaitu:

- 1) Tanda bukti hak atas tanah;
- 2) Identitas tanah;
- 3) Identitas dan kewenangan penjual dan pembeli.

Permasalahan yang penulis teliti merupakan permasalahan yang cukup rumit, sudah menjadi kebiasaan masyarakat melakukan jual beli hanya dengan menggunakan surat perjanjian, surat perjanjian juga hanya diketahui

oleh para pihak dan kepala desa dimana masyarakat tersebut tinggal. Surat jual beli tanah dibuat dengan akta dibawah tangan artinya tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku orang yang mutlak boleh dipercaya, jadi kalau kita berhadapan dengan notaris, kita berhadapan dengan orang yang bisa dipercaya.

Surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat hanya berisi mengenai identitas kedua pihak, keterangan tanah secara umum, tandatangan kedua pihak, tandatangan saksi-saksi dan diketahui oleh Kepala Desa dan Dengan beberapa poin yang ada dalam surat perjanjian tersebut dapat penulis simpulkan bahwasannya surat perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga jika sewaktu-waktu ada pihak yang menuntut bahwa tanah yang dibeli pembeli adalah miliknya dan ia juga memiliki sertifikat, maka yang mengaku memiliki tanah tersebut akan memiliki kekuatan hukum lebih daripada pembeli yang hanya memiliki surat perjanjian jual beli saja.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Praktek Jual Beli Atas Tanah Dengan Akta di Bawah Tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung

1. Masyarakat Kurang Paham Atau Bahkan Ketidaktahuan Penjual Maupun Pembeli Tanah Mengenai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

Kurang pemahannya masyarakat atau kurangnya pengetahuan penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku menjadikan pembeli dan penjual melakukan transaksi yang biasa dilakukan dalam melakukan jual beli yaitu jual beli dengan surat perjanjian jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa. Sementara dalam hukum yang berlaku jual beli tanah tidak cukup hanya dilakukan dengan surat perjanjian jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa saja. Melainkan surat perjanjian jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur

³⁵ Wawancara Dengan Bapak Adnan Selaku Penjual Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

³⁶ *Ibid.* hlm. 11.

³⁷ Effendi Perangin, *Op Cit.* hlm. 14.

dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

2. Atas Dasar Saling Percaya Antara Penjual Dan Pembeli Dan Ketidaktahuan Atas Hak-Hak Dan Kewajiban Selaku Penjual Dan Pembeli Tanah

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Dalam prakteknya masyarakat di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan dengan rasa kepercayaan antara penjual dan pembeli bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Selain dengan rasa kepercayaan antara penjual dan pembeli, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Walidi beliau juga mengakui bahwa antara penjual dan pembeli merupakan pihak yang saling kenal sebelumnya sehingga dengan mengenali antara satu dengan yang lain maka tidak akan terjadi permasalahan, padahal pernah terjadi kasus yaitu setelah dilakukannya jual beli tanah ada pihak keluarga dari penjual yang menuntut hak nya dan mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, dan akhirnya karena pembeli tidak memiliki sertifikat artinya tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.³⁸

3. Tanah Yang Menjadi Objek Jual Beli Belum Bersertifikat

Sertifikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum.³⁹ Bahkan seseorang pemilik akan

Tidak adanya sertifikat menyebabkan terjadinya perselisihan antara penjual yakni anak dari Bapak Sapari dengan pembeli Bapak Suprihyatun, pada saat jual beli mereka tidak menyerahkan sertifikat dan anaknya menuntut pembeli dan menyatakan bahwa itu tanah miliknya, sementara jual beli sudah dilakukan, namun anak Bapak Sapari menuntut jika tidak ada sertifikat maka tanah itu masih milik kami, sementara Bapak Suprihyatun tidak bisa membuktikan tanah itu miliknya selain hanya bisa memperlihatkan surat jual beli tanah itu saja.⁴⁰ Dan akhirnya tanah itu masih dalam sengketa.

Pasal 1857 BW menyebutkan bahwa jika akta di bawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.⁴¹

4. Belum Mempunyai Biaya Untuk Peralihan Hak

Untuk melakukan peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

³⁹ Prancisca Romana Dwi Hastuti, Toto Susmono Hadi Dan Hartiwiningsih, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)", *Jurnal Repertorium*, Issn:2355-2646, Volume Ii No. 2 Juli - Desember 2015.

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Suprihyatun selaku pembeli pada Senin tanggal 2 Oktober 2017

⁴¹ [Http://Hukumpedia.Com/Index.Php?Title=Akta_Notaris](http://Hukumpedia.Com/Index.Php?Title=Akta_Notaris) Diakses Tanggal 28 Maret 2018

³⁸ Wawancara Dengan Bapak Walidi Selaku Pembeli Tanah, Sabtu, Tanggal 9 September 2017

memerlukan biaya yang cukup besar, sehingga untuk melakukan peralihan hak dibutuhkan beberapa waktu dikarenakan masyarakat harus mengumpulkan biaya terlebih dahulu, begitu sudah terkumpul barulah masyarakat yang bersangkutan bisa mengurus peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keterbatasan biaya ini menjadi kendala utama bagi masyarakat yang kurang mampu dalam mengurus peralihan hak, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ngatirin selaku pembeli, beliau mengatakan bahwasannya sertifikat tanah yang ia miliki sampai saat ini belum diurus peralihan haknya, sebenarnya di waktu membeli tanah tersebut sudah ingin membuat peralihan haknya, tetapi di waktu itu belum ada biaya dan ditunda dulu untuk peralihan haknya, namun karena tidak begitu dianggap penting sampai saat ini beliau belum mengurus surat-surat untuk tanah yang ia beli beberapa tahun yang lalu itu.⁴² Begitu juga yang dituturkan oleh penjual Bapak Suprihyatun, tidak pernah mengurus sertifikat karena pihak pembeli tidak meminta adanya sertifikat.⁴³

5. Mempermudah Proses Peralihan Hak

Pemanfaatan jasa Kepala Desa kelihatannya untuk beberapa tahun terakhir ini masih begitu besar, karena Kepala Desa tetap menandatangani surat perjanjian jual beli tanah walaupun tanah tersebut belum bersertifikat sementara Notaris PPAT tidak seluruhnya mau membuat akta jika tanah tersebut belum terdaftar. Oleh karena itu masyarakat akan mengalihkan tanahnya, tetapi tanah tersebut belum terdaftar, memilih datang ke Kepala Desa dari pada ke PPAT. Selain itu masyarakat sudah terbiasa menggunakan jasa Kepala Desa dibandingkan dengan jasa PPAT karena masyarakat merasakan bahwa prosesnya lebih mudah dan cepat. Ini menunjukkan bahwa masyarakat masih banyak membutuhkan jasa Kepala Desa. Dari penelitian yang dilakukan

penulis terungkap bahwa pemanfaatan jasa Kepala Desa untuk mengalihkan hak atas tanah masih cukup banyak. Bahkan ada kecenderungan meningkat.⁴⁴

Di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung akta peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan oleh masyarakat dengan memanfaatkan jasa Kepala Desa sebagai PPATS adalah jual beli, hibah, ada beberapa yang melakukan tukar menukar. Namun akta peralihan hak yang paling banyak dibuat oleh Kepala Desa dari tahun ke tahun adalah akta jual beli. Kecenderungan meningkatnya jual beli hak atas tanah ini menurut Kepala Desa karena banyaknya pembangunan perumahan oleh *Real estate*, sehingga jual beli dari tahun ke tahun semakin meningkat.⁴⁵

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktek jual beli atas tanah dengan Akta di Bawah Tangan di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung sudah menjadi kebiasaan di masyarakat, bahkan masyarakat tidak mengetahui bahwasannya jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tidak cukup dengan menggunakan surat perjanjian, surat perjanjian jual beli tanah yang diketahui oleh kepala desa saja. Sebagaimana kasus yang terjadi di Desa Sukamulya Kecamatan Tapung telah terjadi kasus jual beli tanah dengan dibuktikan akta jual beli tanah yang diketahui oleh kepala desa saja, sementara berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

⁴²Wawancara dengan Bapak Ngatirin selaku pembeli pada Senin tanggal 2 Oktober 2017

⁴³Wawancara dengan Bapak Suprihyatun selaku penjual pada Senin tanggal 2 Oktober 2017

⁴⁴Wawancara Dengan Bapak Hanif Kepala Desa Sukamulya Kecamatan Tapung, Selasa, Tanggal 2 Januari 2018.

⁴⁵Wawancara Dengan Bapak Hanif Kepala Desa Sukamulya Kecamatan Tapung, Selasa, Tanggal 2 Januari 2018.

2. Faktor penyebab terjadinya praktek jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan di desa sukamulya kecamatan tapung yaitu *pertama*, masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku, *kedua*, atas dasar saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah, *ketiga*, tanah yang menjadi objek jual beli belum bersertifikat, dan *keempat*, belum mempunyai biaya untuk peralihan hak dan mempermudah proses peralihan hak.

B. Saran

1. Kepada pemerintah daerah agar memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan menjadikan kasus ini sebagai permasalahan yang prioritas sehingga kepastian hukum dalam jual beli tanah dapat terwujud.
2. Kepada masyarakat agar partisipatif dan aktif yang kedudukannya sebagai subjek hukum, sehingga perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan dalam bermasyarakat tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin Dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kamelo, Tan, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung.
- Kusumaatmadja, Mochtar Dan Arif Sidharta, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.
- Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

R. Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

R. Subekti, 1979, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.

R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.

Soekanto, Soerjono Dan Sri Mamudjite, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soekanto, Soerjono 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI Pers), Jakarta.

Sunggono, Bambang, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

Tohirin, 2012, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Pendidikan Dan Bimbingan Konseling*, Raja Grafindo, Jakarta.

Patrik, Purwahid, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung.

Perangin, Effendi, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Usman, Husaini, 2009, *Metodologi Penelitian Sosial*. Edisi Kedua. Bumi Aksara, Jakarta.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal

Sylvester, OKPOKO, *Plaintif Soil*, 2010 WL 1046899B (d.i.r), *Conditionla dan Pleading*, *Westlaw Diakses* melalui <https://http://I.nextwestlaw.com/Document/156508984370f11df9988d233d23fe599/View/Fultext.html?>, diakses pada tanggal 6 Spetember 2018

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang
Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

D. Website

<https://id.m.wikipedia.org> Diakses Kamis, 31
Agustus 2017 Pukul 15.31 Wib.

www.negarahukum.com Diakses Kamis, 31
Agustus 2017 Pukul 15.23 Wib.

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kampar
Diakses Tanggal 26 Maret 2018.