

KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN DI DESA PATIHAN KECAMATAN SIDOHARJO KABUPATEN SRAGEN (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)

Prancisca Romana Dwi Hastuti
(Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS)
Email : Cizcalicious@Rocketmail.com

Toto Susmono Hadi
Dosen Luar Biasa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Hartiwiningsih
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Abstract

This study aims to determine why the purchase agreement of land rights under the hand is often done by people in rural districts Patihan Sidoharjo sragen district and what efforts should be made so that people in rural districts Patihan Sidoharjo Sragen regency buying and selling land rights in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 in order permanent legal power and also the validity of the sale and purchase of land rights is merely carried out under the hand. This study is an empirical law research with the form of evaluative research. Sources of data used are primary and secondary data sources using data collection techniques used is by interview and literature study, The next data obtained were analyzed using qualitative analysis techniques with interactive model. The results of research and studies it is known that the purchase agreement of land rights under the hand is often done by people in rural districts Patihan Sidoharjo Sragen regency because it does not cost too much and the process is very easy. then efforts are made so that people in rural districts Patihan Sidoharjo Sragen regency legal power that remains in the buying and selling of land rights, that must comply with government regulation number 24 of 1997 article 37. for land that has not been certified to be in accordance with existing land record office land, and there must be certainty that the seller should actually owners. whereas the validity of the sale and purchase of land rights under the hand that has not been or is not executed before the land deed officials do not automatically become lawful.

Keyword: *Validity, buying and selling, land rights, under the hand*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengapa perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan sering dilakukan oleh masyarakat di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen dan upaya apa yang harus dilakukan agar masyarakat di kelurahan patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen melakukan jual beli hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 agar memperoleh kekuatan hukum tetap dan juga keabsahan jual beli hak atas tanah yang baru sebatas dilakukan dibawah tangan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui wawancara dan studi kepustakaan, selanjutnya data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dengan model interaktif. Dari hasil penelitian dan kajian diketahui bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan sering dilakukan oleh masyarakat di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah. Kemudian upaya yang dilakukan agar masyarakat di kelurahan patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen memperoleh kekuatan hukum tetap dalam melakukan jual beli hak atas tanah, yaitu harus sesuai Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 37. Untuk tanah yang belum bersertifikat harus sesuai dengan buku tanah yang ada dikantor pertanahan, dan harus ada kepastian bahwa penjual harus benar-benar pemilik. Sedangkan keabsahan dari jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak secara otomatis menjadi tidak sah menurut hukum.

Kata Kunci: Keabsahan, jual beli, hak atas tanah, bawah tangan

A. Pendahuluan

Pokok-pokok pikiran yang tercantum di dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya. (Achmad Rubaie,2007:1)

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik

tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa : (Boedi Harsono,2003:558)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa : (Boedi Harsono,2003:558)

“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi:

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu : (BPN,1998:5)

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

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 Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala desa yang 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.

Namun jika dikaji lebih mendalam perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (*multitafsir*) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.

Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang tanah. Untuk memperoleh sertifikat harus melalui 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. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya rasa aman dalam memiliki tanah (*security*);
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*);
4. Mudah dilaksanakan (*expedition*);
5. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Negara Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya walaupun terdapat tanda bukti pemilikan tanah (sertipikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk di persoalkan (dibatalkan) oleh pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum tanah Indonesia. Hal ini seperti terlihat pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan. Sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Berdasarkan uraian diatas, penulis hendak mengkaji lebih lanjut tentang Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan beberapa Kasus terkait di Pengadilan Negeri Surakarta).

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mencari kebenaran data dilapangan. Pada

penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto,2008:43). Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dan sumber data sekunder dengan studi dokumen yang dapat berupa jurnal, buku-buku aktual, arsip, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, hasil penelitian, media elektronik serta bahan kepustakaan lainnya. Teknik analisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif model interaktif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Perjanjian Jual beli hak atas tanah Dibawah Tangan Sering Dilakukan Oleh Masyarakat Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen.

Hukum tanah nasional konsepsinya di dasarkan pada hukum adat dan pelaksanaannya mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka jual beli hak atas tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. (Boedi Harsono,2000: 23)

Masyarakat di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli hak atas tanah dibawah tangan. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh

penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual beli secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:

- a. masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter C dan belum dikonversi;
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- e. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;
- f. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
- g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Menurut Sekretaris desa bapak Sumardi selaku sekretaris desa di desa Patihan ini masih terdapat praktek jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Mereka melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli hak atas tanah yang terjadi sudah sah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sumardi, bahwa masyarakat Desa Patihan ini masyarakatnya masih memilih menggunakan praktek jual beli hak atas tanah di bawah tangan karena prosesnya yang mudah, cepat selesai, praktis dan biayanya lebih murah dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang dilakukan didepan PPAT. Sebenarnya Bapak Sumardi sudah menganjurkan pada masyarakat, agar melakukan jual beli hak atas tanah sebaiknya dilakukan ke PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun masyarakat masih memilih jual beli hak atas tanah secara bawah tangan.

Mengenai ikut sertanya kepala desa dalam jual beli hak atas tanah, Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal 13 Desember 1958 No. 4/K/RUP/1958 menyatakan bahwa ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli hak atas tanah adalah sah. Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa.

Keputusan dari Mahkamah Agung tersebut sesuai dengan asas dari hukum adat. Apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jual beli tersebut tetap sah karena UUPA berdasarkan hukum adat dan pengertian jual beli menurut UUPA menggunakan asas dari hukum adat yaitu konkrit dan nyata.

Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah dikenal dengan sistem konkrit atau kontan dan terang yaitu perpindahan hak atas tanah serentak begitu

pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli. Demikian pula pertemuan kehendak harus dikonkritkan dengan penyerahan panjar supaya mengikat secara hukum adat.

Transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuat diatas kertas segel atau tanpa kertas segel dan harus dibubuhi materai yang dibuat oleh para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan dan sekaligus sebagai penyerahan menurut hukum adat atas tanah telah beralih kepada pembeli.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli pada masyarakat di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya hanya dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, riil dan terang. Jual beli tersebut tetap sah walaupun telah diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sepanjang syarat-syarat materiil terpenuhi yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati.

2. **Upaya Yang Dilakukan Agar Masyarakat di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen Melakukan Jual beli hak atas tanah Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Agar Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap.**

Pokok-pokok pikiran yang tercantum di dalam Pasal 33 menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.

Menurut penulis upaya yang harus dilakukan untuk masyarakat di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen agar melakukan jual beli hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yaitu untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah negatif tetapi mengandung unsur positif.

Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan Pejabat Tata usaha Negara, yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan yang telah menempatkan tanda tangannya pada sertifikat yang tentunya dapat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Di dalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian formal dan daya pembuktian materil. Daya pembuktian materil, isi keterangan berlaku sebagai kebenaran buat siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertifikat untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan menerangkan apa yang berada di atas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.

3. Keabsahan Jual beli hak atas tanah Di Bawah Tangan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen, masyarakatnya banyak melakukan jual beli secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah yang

berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. (Ketut Dezy Ari Utami, 2014:5)

Jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah, masyarakat Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di

Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen adalah dengan meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum dan pemohon (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

a. Keabsahan Jual beli hak atas tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen ditinjau dari Sekretaris Desa Patihan.

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli hak atas tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Sumardi selaku Sekretaris Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, selanjutnya dilaksanakan proses jual beli disaksikan oleh Kepala Desa. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan tanah yang dijual.

Dalam perjanjian, tidak melihat perjanjian semata-mata tetapi dilihat pula perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu:

- 1) Tahap adanya penawaran dan penerimaan.
- 2) Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak.
- 3) Tahap pelaksanaan perjanjian.

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. Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu

pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

b. Keabsahan Dari Jual beli hak atas tanah Ditinjau Dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen

Menurut Bapak Suhondo selaku Wakil Kepala seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen Menanggapi masalah jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Menurut Badan Pertanahan Nasional belum/tidak sah, karena sesuai peraturan hukum pertanahan, jual beli hak atas tanah dibawah tangan tidak merupakan perbuatan hukum.

Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:

- 1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata);
- 2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
- 3) Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*;
- 4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)

Jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dan wawancara dengan bapak Suhondo, beliau mengatakan, bahwa sahnya jual beli hak atas tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama.

c. Tinjauan Beberapa Kasus Jual beli hak atas tanah di Bawah Tangan di Pengadilan Negeri Surakarta

Dibawah ini merupakan kasus Jual beli hak atas tanah di Bawah Tangan yang telah mendapatkan keputusan-keputusan tersebut adalah:

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.26/Pdt/2003/ PN.Ska
- 2) Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.153/Pdt.G/2010/PN.Ska

Dari dua Putusan tersebut, satu putusan menyatakan pihak pembeli kalah, sehingga mengakibatkan pihak pembeli tidak mendapat perlindungan hukum atas pembelian tanah yang dilakukan belum dihadapan PPAT. Sedangkan satu putusan menyatakan pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum atas pembelian tanah yang belum dilaksanakan dihadapan PPAT

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Pembeli dinyatakan kalah.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.26/Pdt/2003/ PN.Ska

Walaupun Jual beli hak atas tanah Sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, yaitu secara terang tunai dan nyata. "TERANG" dilakukan dihadapan Pejabat Desa dan dicatat dalam Buku Desa/Kelurahan Purwosari (tanah sengketa saat Jual Beli belum bersertifikat). TUNAI ; telah terbayar lunas, dan NYATA; telah terjadi penyerahan fisik tanah sejak Jual Beli hingga saat ini tetapi pada kenyataannya permohonan peninjauan kembali pemohon ditolak karena perjanjian jual beli dibawah tangan dianggap tidak mengakibatkan beralihnya hak.

Dengan tidak diterimanya perkara pihak penggugat (Pihak Pembeli) oleh Pengadilan Negeri, menjadikan kedudukan pihak pembeli sama sekali tidak mendapat perlindungan hukum atas pembelian tanah yang tidak/ belum dilakukan dihadapan PPAT tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.26/Pdt/2003/ PN.Ska

tersebut pihak penggugat dalam kedudukannya sebagai pembeli dinyatakan kalah atau jual belinya tidak mendapatkan pengesahan, namun bagaimana dengan uang yang sudah terlanjur dibayar oleh pihak pembeli, ternyata tidak ada penyelesaian didalam putusan.

- 2). Putusan Pengadilan Negeri Pembeli dinyatakan menang.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.153 /Pdt.G/2010 / PN. Ska.

Penggugat dalam kedudukannya Pihak pembeli Pardiman Parto Diyono ingin melakukan balik nama yang semula atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah sejak tanggal 28 juni 1978 telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.175, yang semula atas nama Nyonya Djajadi alias Siti Asijah, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 18 Desember 1977 No.Agr/Stb/20/12/1977 telah berubah menjadi atas nama Tergugat dalam kedudukannya Pihak Penjual yang juga merupakan ahliwaris yaitu Soedjajadi, Kusumo digdiyo, Sri Soebekti, Moch. Hariyadi.

Kendati hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi dalam hal ini pembeli mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang sudah dibelinya. Tanpa adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan yang berwenang..

Akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya tanah untuk keperluan pendaftaran atas tanah pembeli sebagai pemegang hak terakhir. Namun dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat membuat akta jual beli hak atas tanah dihadapannya dikarenakan persyaratan administratif tidak lengkap. (Marindi Cintyana,2012:30)

Dalam kasus ini dijumpai bahwa pemegang hak yang lama yaitu Pihak Penjual sudah meninggal dan para ahli warisnya sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti. Karena kesulitan tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah mengusulkan kepada pembeli untuk memohon Putusan Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan Tanah yang dimaksud. Dan untuk kasus ini ternyata Pengadilan Negeri mengabulkan permohonan pembeli sebagai pemilik sah tanah tersebut.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Di Kecamatan Sidoharjo yang masih terdapat praktek jual beli hak atas tanah di bawah tangan yaitu Desa Patihan. di Desa Patihan ini masih terdapat praktek jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di Desa patihan, mereka melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli hak atas tanah yang terjadi sudah sah. Desa tersebut masyarakatnya masih melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Hal ini dikarenakan keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama.
2. Upaya masyarakat dalam melakukan jual beli hak atas tanah harus sesuai Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 37. Untuk tanah yang belum bersertifikat harus sesuai dengan buku tanah yang ada dikantor pertanahan. Ada kepastian bahwa penjual harus benar-benar pemilik.
3. Keabsahan dari jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan PPAT dan baru dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, sepanjang telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” dalam jual beli hak atas tanah tersebut, maka jual beli demikian tetap sah dan berharga.

E. Saran

1. Penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari Kantor Kepala Desa kepada masyarakat akan

cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.

2. Diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli di bawah tangan, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak.
3. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat. Dimana sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Daftar Pustaka

- Achmad Rubaie.2007.*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono.2003.*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan.
- BPN. 1998. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Koperasi Bumi Bhakti BPN.
- Ketut Dezy Ari Utami.” Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)”.*Diponegoro Law Review*:Volume 1 Nomor 3 Tahun 2014
- Marindi Cintyana. “Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Bersertifikat (studi kasus Perkara No.305/Pdt.G/2009/PN.Smg)”*.Diponegoro Law Review*.Volume 1.Nomor 4 Tahun 2012.
- Soerjono Soekanto.1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UUI Press.
- B.Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Surojo Wignjodipuro.1982. *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung.
- Wiryo Projodikoro. 2000. *Hukum antar golongan di Indonesia*. Bandung: Sumur.