

BAB I PENDAHULUAN

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dapat dimaklumi karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Ketentuan tersebut juga sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan : “ bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat

“ 1

Dalam kehidupan sehari-hari dimungkinkan terjadinya peralihan hak atas tanah kepada orang lain misalnya melalui transaksi jual beli baik itu dibuat atau disaksikan oleh pejabat yang berwenang ataupun di bawah tangan. Praktik jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan ini bila terjadi sengketa tentang tanah tersebut, pembeli akan selalu dirugikan atau sering dikalahkan bila ada gugatan di Pengadilan karena dia tidak

¹ M Abdul, 2010, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah dalam Masyarakat Adat*, <http://repository.usu.ac.id>.

memiliki tanda bukti jual beli yang otentik. Namun tetap saja hal seperti ini masih sering terjadi di masyarakat. Jual beli adalah sah apabila memenuhi persyaratan formil dan materiil. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah atas gugatan pihak ketiga diatur dalam Pasal 19 ayat (2) c UUPA; PP No. 24 Tahun 1997 mengenai sertifikat sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 32 ayat (1)); kewajiban PPAT untuk menolak membuat akta dengan fakta yang mengakibatkan cacat hukum; pembuktian hak atas tanah; pembukuan data fisik dan data yuridis tanah di Kantor Pertanahan dan juga PP No.37 Tahun 1998 dalam kewajiban PPAT untuk lebih cermat memeriksa keabsahan dokumen. Namun yang menjadi masalah adalah apabila tidak adanya dokumen yang sah sebagai bukti jual beli dan kepemilikan tanah.²

Apabila ingin "membalik nama" harus ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu untuk jual beli hak atas tanah yang tidak dibuat dengan Akta PPAT, maka yang sering dilakukan dengan membuat perjanjian-dimana dibuat dibawah tangan antara para pihak itu sendiri yaitu pihak pembeli dengan pihak penjual, dan dihadiri oleh saksi minimal 2 (dua) orang. Dan untuk menjamin dan keabsahan dari perjanjian itu biasanya dalam perjanjian itu dibuat diatas kertas bermaterai secukupnya sehingga perjanjian dibawah tangan tersebut dapat dikatakan sah. Akta di bawah tangan akan menjadi alat bukti yang sempurna apabila ada pengakuan dari pembuatnya di

² Onthi-Rug. *Praktik Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya Menurut pp*

hadapan hakim. Oleh karena itu, kekuatan pembuktiannya tergantung dari dari pengakuan pembuatnya atau perlu dukungan alat bukti lainnya.³

Di Daerah Banyuwangi yang berada di Provinsi Jawa Timur, berdasarkan pra penelitian yang dilakukan di Pengadilan Negeri Kelas IB Banyuwangi, masih ada kasus yang berkenaan dengan jual beli hak atas tanah di bawah tangan, yaitu jual beli tanah yang hanya dilakukan hanya berdasarkan atas rasa saling percaya. Apabila kita lihat dewasa ini, jual beli tanah dengan cara seperti ini akan banyak sekali menimbulkan permasalahan dikemudian hari, karena ada banyak pihak yang mencari keuntungan untuk kepentingan pribadi yang tentunya akan merugikan pihak yang melakukan jual beli tanah itu sendiri. Dengan adanya praktek jual beli tanah di bawah tangan yang masih sering dilakukan oleh masyarakat awam ini membuat pembuktian tanah hak milik mereka semakin sulit karena tidak ada akta otentik atau bukti tertulis yang dapat membantu mereka mempertahankan haknya.

Di dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia saat ini, baik pidana maupun perdata secara umum memiliki bentuk-bentuk pembuktian yang dapat digunakan yaitu bukti tertulis, bukti kesaksian dan persangkaan hakim. Saran disampaikan karena banyak sekali kasus sengketa tanah

menangani sengketa tanah serta bagi para pembeli tanah agar menelusuri riwayat kepemilikan tanah sebelum melakukan jual beli tanah.⁴

Berdasarkan banyaknya kondisi sebagaimana diuraikan dalam latar belakang masalah yang berada di daerah Banyuwangi tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pelaksanaanya di Kabupaten Banyuwangi”**

B. Perumusan Masalah

Dari beberapa uraian diatas maka dapat kita tarik beberapa permasalahan yang nantinya dapat dibahas lebih mendalam pada penelitian ini. Beberapa permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli hak atas tanah di bawah tangan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaanya?
2. Bagaimanakah pembuktian kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli hak atas tanah di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah di bawah tangan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksananya.
2. Untuk mengetahui bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat kita petik dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Untuk pengembangan ilmu Hukum Agraria yang berkaitan dengan keabsahan dan pembuktian jual beli hak atas tanah di bawah tangan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Manfaat Praktis

Memberikan informasi dan masukan kepada pemerintah tentang

pembuktian bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan .

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Tanah Nasional

Di dalam Pasal 1 UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Kemudian dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁵

Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan pengertian tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA.⁶

Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa, Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan

⁵ Wahyu Wardhana, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat*,

bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang... Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1).⁷

2. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa : “ Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. “ Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.⁸

Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk :⁹

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa ;

⁷ Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Jakarta, Djambatan, hlm 18.

- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Dalam Pasal 16 UU Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat "sementara". Hak-hak yang dimaksud antara lain :¹³

- a. Hak gadai,
- b. Hak usaha bagi hasil,
- c. Hak menumpang,
- d. Hak sewa untuk usaha pertanian.

¹³Jimmy Walles, *Hak Atas Tanah*, On Thursday 29 December of 2009, [http://wikipedia .com](http://wikipedia.com).

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (Pasal 11 ayat (1)). Selain itu hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari Pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai.

3. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli di bawah Tangan

1. Pengertian Jual Beli menurut KUHPerdota.

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Suatu perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum karena didalam perjanjian

atau lebih yaitu perbuatan penawaran (*offer, aanbod*) dan perbuatan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*).¹⁴

Menurut Subekti, Dalam Pasal 1457 KUHPerd disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang satu lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jadi pengertian jual-beli menurut KUHPerd adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁵

Perjanjian jual-beli dalam KUHPerd menentukan bahwa obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli. Sementara itu, KUHPerd mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang, penagihan, atau *claim*.

¹⁴ Esther Dwi Magfirah, *Upaya Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-Beli Barang (Studi Komparatif Ketentuan Cisg Dan Kuh Perdata)*, <http://helmilaw-helmi.blogspot.com/2008/07/upaya-hukum-bagi-para-pihak-dalam.html>, diunduh Kamis 4 Agustus 2011, Pukul 10.10 WIB.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian menurut KUHPerd.

1) Hak dan Kewajiban Penjual.

memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang dan barang menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat tersembunyi. Sebaliknya pembeli memiliki hak atas pembayaran harga barang, hak untuk menyatakan pembatalan berdasarkan Pasal 1518 KUHPerd dan hak reklame.¹⁶

2) Hak dan Kewajiban Pembeli.

Pembeli berkewajiban membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran harga dilakukan pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian.

3. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah ialah penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-

¹⁶ Pasal 1518 KUHPerd

lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.¹⁷

4. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.¹⁸

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.¹⁹

Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang

¹⁷ Effendi Perangin, 1990, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, hlm 67

¹⁸ Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan*

dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.²⁰

5. Tata Cara Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Apabila antara penjual dan pembeli sudah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat maka beberapa langkah yang harus ditempuh adalah.²¹

1) Akta Jual Beli (AJB)

Si penjual dan si pembeli harus datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai

²⁰ Ibid.,

²¹ <https://www.stafabum.com/id/1/04/08/08:12>

kewenangan membuat akta jual beli dimaksud. Sedangkan untuk daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT-nya, Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah.²²

a) Persyaratan AJB yang diperlukan untuk membuat Akta Jual

Beli Tanah di Kantor Pembuat Akta Tanah adalah :²³

b) Penjual membawa :

- (1) Asli Sertifikat hak atas tanah yang akan dijual.
- (2) Kartu Tanda Penduduk.
- (3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Surat Persetujuan Suami/Isteri bagi yang sudah berkeluarga.
- (5) Kartu Keluarga.

c) Sedangkan calon pembeli membawa :

- (1) Kartu Tanda Penduduk.
- (2) Kartu Keluarga.

d) Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT.²⁴

2) Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

- (1) Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
- (2) Pejual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) apabila harga jual tanah di atas enam puluh juta rupiah di Bank atau Kantor Pos.
- (3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- (4) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- (5) PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

b) Pembuatan Akta Jual Beli

- (1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- (2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- (3) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan

- (2) Akta jual beli PPAT.
- (3) Sertifikat hak atas tanah.
- (4) Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual.
- (5) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH).
- (6) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

e) Prosesnya di Kantor Pertanahan ²⁷

- (1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
- (2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan

- (4) Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.

3) Tinjauan Umum Mengenai Keabsahan Jual Beli Di Bawah

Tangan

Jual beli tanah di Bawah tangan atau dengan kata lain jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT menurut PP No. 10/1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah Sah menurut hukum. Sekalipun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT namun apabila syarat-syarat materiil mengenai jual beli itu dipenuhi, maka jual beli itu tetap sah. Dilakukannya jual beli dihadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli itu, tetapi hanyalah untuk mendapatkan bukti yang kuat (Akta PPAT) mengenai jual beli itu. Namun Jika jual beli tanpa akta PPAT, maka KKPT tidak akan bersedia mendaftarkan peralihan hak karena jual beli itu, sehingga pembeli tidak mempunyai bukti yang kuat tentang pemilikannya.²⁸