



**ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK
AGRARIA DI DESA LINGGASARI KECAMATAN
WANADADI KABUPATEN BANJARNEGARA**

SKRIPSI

HARIS AL MUSTAQIM

NPM : 17710025

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PGRI SEMARANG

2022



**ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK
AGRARIA DI DESA LINGGASARI KECAMATAN
WANADADI KABUPATEN BANJARNEGARA**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Hukum
Universitas PGRI Semarang untuk Penyusunan Skripsi**

**HARIS AL MUSTAQIM
NPM 17710025**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PGRI SEMARANG
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA DI
DESA LINGGASARI KECAMATAN WANADADI KABUPATEN
BANJARNEGARA**

Disusun dan diajukan oleh :

Haris Al Mustaqim

NPM : 17710025

Telah disetujui oleh pembimbing untuk dilanjutkan
Di hadapan Dewan Penguji

Semarang, 20 Juli 2022

Pembimbing I



Dr. Haryono S.H.,M.H
NPP 056301121

Pembimbing II



Toebagus Galang W.P., S.H.,M.H
NPP. 169001506

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : "ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA DI DESA LINGGASARI KECAMATAN WANADADI KABUPATEN BANJARNEGARA".

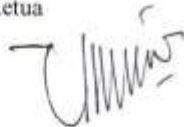
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi dan di sahkan oleh Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang :

Pada Hari :

Tanggal :

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Wahyu Widodo, S.H.,M.Hum
NPP. 846101007

Sekretaris



Dr. Haryono, S.H.,M.H
NPP. 056301121

Penguji

1. Dr. Haryono, S.H.,M.H
NIP/NPP. 056301121

2. Toebagus Galang W.P, S.H.,M.H.
NIP/NPP. 169001506

3. Dr. Sugiyanto, S.H.,M.Si.
NIP/NPP. 19640712199003009

Tanda Tangan

()

()

()

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Hidup yang tidak dipertaruhkan, tidak akan pernah dimenangkan” Najwa Shihab

Persembahan :

Karya ini kupersembahkan kepada :

1. Allah Tuhan Semesta Alam
2. Ayah dan Ibu tercinta
3. Kakak adik dan seluruh keluarga besar
4. Jodoh yang belum dipertemukan
5. Para sahabat yang telah menemani saya berproses
6. Almamaterku Universitas PGRI Semarang

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

" Saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah sepenuhnya karya sendiri. Tidak ada di dalamnya yang merupakan plagiat dari karya milik orang lain."

Apabila di kemudian hari skripsi ini terbukti hasil plagiarisme, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 20 Juli 2022
Yang membuat pernyataan



71482AJX0973010369
Al Mustaqim
NPM 17710025

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur dan terimakasih kehadirat Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesempatan dan ilmu pengetahuan sehingga kami dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini dengan judul **“ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA DI DESA LINGGASARI KECAMATAN WANADADI KABUPATEN BANJARNEGARA”** yang menjadi tugas ahir dalam menyelesaikan pendidikan kuliah strata satu (S1) di Universitas PGRI Semarang.

Shalawat dan salam kami haturkan kepada Kanjeng Nabi Muhammad SAW yang telah berperan menghantarkan petunjuk dan memberikan contoh kebajikan kepada seluruh manusia dan alam.

Salam hormat dan terimakasih kepada Ibunda Zaenab dan Ayahanda Nur Ikhsan selaku orang tua yang selalu mendukung dan mendo’akan dalam setiap langkah kehidupan dengan tulus ikhlas dan kasih sayang yang tiada hentinya.

Penulis juga menyampaikan salam hormat dan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Dr. Sri Suciati, M.Hum. Selaku Rektor Universitas PGRI Semarang
2. Dr. Wahyu Widodo S.H.,M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang
3. Dr. Haryono S.H.,M.H. Selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang dan juga sebagai dosen pembimbing I penulis dalam menyusun skripsi yang telah memberikan banyak ilmu dan

pengalaman yang sangat berharga.

4. Bapak Toebagus Galang W.P S.H.,M.H selaku dosen pembimbing II penulis dalam menyelesaikan skripsi yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang berharga pula.
5. Para Dosen dan Staf Tata Usaha di lingkungan Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang yang memberikan dukungan dan pelayanan yang terbaik dalam penyelesaian Penelitian ini. Serta
6. Kepada seluruh Sahabat – sahabat dan semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu , besar harapan penulis saran dan kritik dari berbagai pihak sebagai bahan evaluasi kedepanya. Dan daripada itu , harapan kami pula dengan skripsi yang kami susun dapat bermanfaat dan bisa dipetik pelajaran didalamnya. Semoga Allah SWT memberikan kemudahan bagi kita semua dan semoga kita digolongkan kedalam golongan orang – orang yang beruntung.

Semarang, 20 Juli 2022
Yang membuat pernyataan



Haris Al Mustaqim
NPM 17710025

ABSTRAK

Analisis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang –Undang Pokok Agraria Di Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara dilatarbelakangi oleh praktek jual beli tanah dibawah tangan yang masih berlaku di masyarakat Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara. Yang menjadi fokus permasalahan pada penelitian ini adalah menggali alasan Mengapa jual beli tanah di bawah tangan tingkat kekuatannya lemah di banding dengan akta notaris lalu menganalisis kekuatan jual beli tanah di bawah tangan jika terjadi sengketa di peradilan.

Dalam menjawab rumusan masalah tersebut penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris - sosiologis yaitu sebuah penelitian hukum yang berfungsi melihat hukum dalam realita dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat yang menurut teori Laurance M Fridman meliputi substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum. penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang berupaya untuk menggambarkan hal hal atau peristiwa yang sedang diteliti dan berkaitan dengan hukum jual beli tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa dalam melakukan jual beli tanah masyarakat Desa Linggasari termasuk masyarakat yang masih menggunakan sistem hukum adat yang berlaku yaitu jual beli tanah di bawah tangan. Sedangkan jual beli tanah dibawah tangan tersebut belum/tidak dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum. Selain itu kekuatan hukum akta dibawah tangan masih lemah jika dibandingkan dengan akta Notaris/PPAT yang bersifat otentik. Berdasarkan pada hasil penelitian, hendaknya masyarakat lebih jeli dan teliti dalam melakukan jual beli tanah baik yang sudah bersertipikat atau belum. Hendaknya Pemerintah Desa selalu memberikan informasi yang berkaitan dengan jual beli tanah agar tidak terjadi sengketa dan taat terhadap aturan jual beli tanah sesuai denga Undang – Undang.

Kata kunci : Jual beli, tanah, sertifikat, dibawah tangan.

ABSTRACT

Analysis of the Legal Strength of the Sale and Purchase of Unauthorized Land Based on the Basic Agrarian Laws in Linggasari Village, Wanadadi District, Banjarnegara Regency is motivated by the practice of buying and selling land under the hands which is still valid in the community of Linggasari Village, Wanadadi District, Banjarnegara Regency. The focus of the problem in this study is to explore the reasons why buying and selling land under the hands of a weak legal force compared to a notarial deed and then analyzing the power of buying and selling land under the hands if there is a dispute in court.

In answering the formulation of the problem, the author uses an empirical-sociological juridical approach, namely a legal research that functions to see the law in reality and examines how the law works in society which according to Laurance M Fridman's theory includes legal substance, legal structure and legal culture. This research is descriptive qualitative, namely research that seeks to describe the things or events that are being studied and are related to the law of buying and selling land.

The results of the study indicate that in buying and selling land, the people of Linggasari Village include people who still use the prevailing customary law system, namely buying and selling land under their hands. Meanwhile, the sale and purchase of land under the hand is not/is not considered valid because it is not a legal act. In addition, the legal force of an underhand deed is still weak when compared to an authentic Notary/PPAT deed. Based on the results of the research, the community should be more observant and thorough in buying and selling land, whether it is certified or not. The Village Government should always provide information related to the sale and purchase of land so that there are no disputes and obey the rules of buying and selling land in accordance with the law.

Keywords: buying and selling, land, certificate, under the hand.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	III
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	VI
ABSTRAK.....	VIII
DAFTAR ISI.....	X
DAFTAR LAMPIRAN.....	XII
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Kerangka Pemikiran.....	5
E. Sistematika penulisan skripsi	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum tentang Legalitas Hukum.....	11
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
C. Legalitas Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	26
D. Legalitas Akta Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Metode Pendekatan	32
B. Spesifikasi Penelitian.....	32
C. Data dan Metode Pengumpulan Data	33
D. Metode Analisis Data.....	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Hasil Penelitian	37
B. Pembahasan	45
BAB V PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54

B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN.....	60

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Izin Penelitian.....	60
2. Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian.....	61
3. Lembar Penyelesaian Bimbingan.....	62
4. Lembar Penyelesaian Skripsi	63
5. Berita Acara Ujian Skripsi.....	64
6. Daftar Pertanyaan Wawancara.....	65
7. Hasil Wawancara.....	66
8. Foto Dokumentasi	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara tahun 1945 (UUD 1945) menetapkan secara tegas bahwa Indonesia adalah Negara hukum, menurut Ernest Utrech “Hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah atau larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat dan jika dilanggar dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu”. Tujuan dari hukum sendiri adalah keadilan, kepastian dan kebermanfaatan hukum yang diaplikasikan pada Undang - Undang hukum (law making), penegakan hukum (law enforcement) dan masyarakat (society). Oleh karena itu, setiap individu, kelompok, masyarakat serta pemerintah yang diberi tugas untuk menjalankan Negara dalam melaksanakan kewajiban dan haknya harus berlandaskan hukum yang berlaku (hukum positif).

Persoalan Agraria merupakan suatu hal yang harus memerlukan perhatian dan pengelolaan khusus mengingat Negara Indonesia merupakan Negara agraris. Oleh karena itu, maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 menegaskan bahwa “ Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar besarnya kemakmuran rakyat”. Bunyi Pasal ini menjadi landasan dasar pemerintah untuk mengatur dan mengelola perihal agraria dengan membentuk berbagai aturan atau undang undang dibidang pertanahan/agraria.

Ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bersifat imperatif, yaitu mengadung perintah kepada Negara agar Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari

penguasaan Negara atas Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia. ¹

Fakta tentang adanya hubungan antara manusia dengan tanah, dapat di pandang sebagai fakta hukum, sehingga dapat disebut dengan *rechtsfeiten*. *Rechtsfeiten* disini diartikan dengan peristiwa peristiwa hukum, yaitu peristiwa yang terjadi di dalam masyarakat yang di atur dan diberi akibat oleh hukum. ² Dalam menentukan hak katas sebidang tanah, individu yang menghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara legalitas penghuni pertama bisa di akui menjadi pemilik jika memenuhi beberapa syarat sebagai berikut. Pertama, tidak ada seorangpun yang menghuni tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut di miliki hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidup bukan untuk komoditas. Ketiga, proses kepemilikan tidak ditentukan hanya dengan upacara ritual saja, akan tetapi harus terdapat bukti atas kepemilikan yang harus dihormati oleh orang lain.

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain baik individu maupun badan hukum. Peralihan tersebut dapat melalui warisan, tukar menukar jual beli ataupun sewa menyewa. Pasal 26 ayat 1 undang undang nomor 5 tahun 2006 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria mengemukakan bahwasanya : “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”. Jika di spesifikasikan dalam hal jual beli tanah, yang mana dalam KUHPerdara tentang jual beli yaitu pada Pasal 1457 mengemukakan bahwa :” jualbeli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Dengan dibuatnya produk hukum yang mengatur tentang jual beli tanah antara lain Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 19 UUPA, peraturan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*, Edisi 1 (Jakarta: Kencana Prenada Media group, 2012) hal. 32

² E.Utrecht, *Law-Indonesia*. Djakarta : lchtiar, 1996

pemerintah No.24 tahun 1997, diharapkan hukum dapat membuat perjanjian jual beli tersebut dapat berlangsung dengan adil dan memberikan kepastian hukum/legalitas agar hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli dapat terjaga dengan baik sebagaimana mestinya.

Peraturan-peraturan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mengikuti realita. Di dalam hal agraria orang terikat kepada realita, sehingga penyelenggaraanya sedikit banyaknya mengikuti dan dipengaruhi oleh perkembangan keadaan di dalam realitanya itu, terutama dalam arti mempunyai dasar realita.³

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa “untuk mencapai tertib administrasi dan kepastian hukum maka setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan penghapusan hak atas sebidang tanah wajib didaftarkan kepada pejabat yang berwenang atau PPAT”. Terkait jual beli tanah sesuai dengan aturan diatas masih Undang - Undang ada yang belum bisa diimplementasikan dalam praktek jual beli tanah di masyarakat terutama masyarakat di pedesaan dan sekitarnya seperti yang terjadi di Desa Lingasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara. Di desa ini, masih ada praktik jual beli tanah dibawah tangan yakni jual beli tanah yang tidak melibatkan pejabat yang berwenang, baik dalam berlangsungnya jual beli maupun pendaftaran atas peralihan tanah yang diperjualbelikan. Selain tidak sesuai dengan aturan pemerintah, jual beli tanah dibawah tangan rentan pelanggaran perjanjian terutama oleh pihak penjual, yaitu pihak penjual tetap mengakui kepemilikan tanah walaupun perjanjian jual beli sudah terlaksana, hal ini bisa terjadi disebabkan karena lemahnya kepastian hukum yaitu tidak adanya bukti akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga merugikan pembeli. Terjadinya jual beli tanah di bawah tangan

³ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, PT. Bina Aksara : Jakarta, 1987

yang terjadi di Desa Linggasari tak lepas dari beberapa faktor yang mempengaruhi seperti faktor kebiasaan dan kepercayaan di Masyarakat.

Dengan latar belakang diatas maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian hukum yang kami beri judul “ **ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA DI DESA LINGGASARI KECAMATAN WANADADI KABUPATEN BANJARNEGARA**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas peneliti merumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Mengapa jual beli tanah di bawah tangan tingkat kekuatan hukumnya lemah di banding dengan akta notaris ?
2. Bagaimana kekuatan jual beli tanah di bawah tangan jika terjadi sengketa di peradilan ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitain ini yaitu :

- a. Mengetahui bagaimana sistem hukum jual beli tanah menurut UUPA
- b. Mengetahui dan menganalisis legalitas hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan di Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara.

2. Manfaat Penelitian

Terdapat dua jenis manfaat pada penelitian ini yaitu:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi jawaban atas problematika hukum khususnya hukum agrarian tentang legalitas jual beli tanah yang benar.
- b. Secara praktis
 - 1) Bagi peneliti, penelitian ini bermanfaat sebagai pemenuhan tugas akhir sebagai prasyarat kelulusan S1 Hukum di Universitas PGRI Semarang
 - 2) Bagi masyarakat yang diteliti, penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam melaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah agar sah sesuai hukum dan mendapat perlindungan hukum.
 - 3) Bagi Fakultas Hukum, dapat dijadikan bahan referensi bagi penelitian selanjutnya

D. Kerangka Pemikiran

1. Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.⁴ Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Teori Perjanjian

⁴ M. SollyLubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hal. 80

Istilah perjanjian dikenal dalam bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam bahasa Inggris dikenal sebagai *contract/agreement* yang jika di artikan dalam bahasa Indonesia berarti “ Perjanjian/ kontrak”. Menurut subekti “ Suatu kontrak atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Dalam Peraturan perundang – undangan Negara Republik Indonesia istilah perjanjian di jelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”⁵

b. Teori Legalitas Hukum dalam Jual Beli Tanah

Dalam Pasal 1457 KUHPerdata disebutkan bahwa, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Dari uraian diatas bisa dipahami bahwa jual beli adalah suatu peristiwa hukum berupa perjanjian, dimana dari transaksi jual beli tersebut timbul hak dan kewajiban dari masing masing pihak. Namun terlepas dari hak dan kewajiban tersebut terdapat beberapa hal akan timbul suatu hukum yang mengatur demi melindungi hak dan legalitas obyek yang diperjualbelikan.

Terdapat dua syarat dalam hal suatu perbuatan jual beli tanah, yaitu syarat materil dan syarat formil. Syarat materil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.. Berdasarkan Pasal 19 UUPA ayat (1) menyatakan bahwa

⁵ Subekti, R. 1994. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bogor: Politeia.

untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Menurut peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 sebagai penjelasan dari Pasal 19 UUPA untuk mencapai tertib administrasi dan kepastian hukum maka setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan penghapusan hak atas sebidang tanah wajib didaftarkan kepada pejabat yang berwenang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Oleh karena itu maka, pelaksanaan jual beli tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT.

c. Pendapat Para Ahli mengenai Jual Beli Tanah

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.⁶

Jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya

⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2007), hal. 124

belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.⁷

2. Konsep

Jual beli dibawah tangan bisa dikatakan sah dan belum sah, karena sahnya jual beli tanah membutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “*

Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum di setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.⁸ Perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi *“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahkn hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (“PPAT”) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”*.

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak

⁷ R.Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria* (Surabaya:Penerbit Karya Anda,2001), hal.15

⁸ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* (Bandung : PT. Alumni, 1993), hlm. 23

terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya.⁹ Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa “*Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*”

Alat pembuktian yang diberikan berupa sertifikat sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, “*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.*”

E. Sistematika Penulisan Skripsi

1. Bagian awal terdiri atas

- a) Halaman judul (cover)
- b) Halaman judul (bagian dalam)
- c) Halaman Pengesahan
- d) Halaman Motto dan Persembahan
- e) Kata Pengantar
- f) Abstrak
- g) Daftar Isi
- h) Daftar Lampiran

2. Bagian Isi Skripsi terdiri atas :

BAB I PENDAHULUAN

⁹ Boedi Harsono.2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan.

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Pemikiran
- E. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Pendekatan Penelitian
- B. Spesifikasi Penelitian
- C. Metode Pengumpulan Data
- D. Metode Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

3. Bagian Akhir Skripsi terdiri atas :

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Legalitas Hukum

1. Pengertian Legalitas Hukum

a. Menurut Undang – undang

Legalitas dan Ilegalitas Pengertian legalitas yang memiliki kata dasar “Legal” adalah suatu hal yang sesuai dengan peraturan perundang - undangan atau hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Legalitas mempunyai arti perihal keadaan sah atau keabsahan. Berarti legalitas adalah berbicara mengenai suatu perbuatan atau benda yang diakui keberadaannya selama tidak ada ketentuan yang mengatur.

Jika berbicara mengenai asas legalitas, menurut Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) makna asas legalitas ini seperti disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (1) KUHP yang pada intinya suatu perbuatan tidak dapat dinilai pidana kecuali telah diatur oleh kekuatan perundang - undangan yang telah ada, atau sesuai dengan adegium yang berbunyi *non obligat lex nisi promulgate* atau yang mempunyai arti suatu hukum tidak mengikat kecuali telah diberlakukan.

Oleh karena itu maka legalitas bisa di artikan dalam tiga bagian yaitu :

- 1) Tidak ada hukuman kalau tidak ada Undang - Undang
- 2) Tidak ada hukuman kalau tidak ada kejahatan
- 3) Tidak ada kejahatan, kalau tidak ada hukuman yang berdasarkan Undang - Undang

Pengertian hukum merupakan sesuatu sistem yang di dalamnya ada norma-norma serta aturan- aturan yang mengendalikan tingkah laku manusia. Terdapat pula yang mengatakan hukum ialah ketentuan yang tertulis ataupun tidak tertulis yang bisa mengendalikan warga serta dikenai sanksi bila melanggarnya.

Dengan terdapatnya hukum, tingkatan kejahatan hendak menurun. Pemegang kekuasaan tidak bisa berlaku sewenang-wenang sebab sudah dibatasi oleh hukum. Tidak hanya itu hukum menolong buat melindungi hak serta kewajiban tiap masyarakat negeri. Hingga dari itu negeri wajib mempunyai sistem hukum yang pas.

Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai Legalitas hukum adalah suatu keabsahan norma dan aturan yang di sepakati untuk mengatur suatu komponen masyarakat sehingga dapat terciptanya ketertiban dan keadilan antara hak dan kewajiban pihak-pihak yang diatur dan dilindungi oleh hukum.

b. Menurut Pendapat Para Ahli

“Legalitas” dalam hubungannya dengan suatu tindakan, perjanjian atau kontrak adalah keadaan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini berkaitan dengan sah atau tidak sahnya suatu tindakan, perjanjian atau kontrak dalam Undang – undang tertentu.

Menurut Black’s Law Dictionary, Legalitas adalah :

- 1) Sebagai jaminan tersirat bahwa Undang – undang tertentu adalah dasar untuk setiap tindakan, perjanjian atau kontrak tertentu.
- 2) Sebagai prinsip hukum , tidak ada kejahatan jika suatu tindakan bukan merupakan kejahatan dalam Undang- undang.¹⁰

Oleh karena itu maka legalitas berlaku sebagai dasar dalam melakukan suatu perbuatan hukum agar mempunyai kekuatan hukum dan juga sebagai prinsip hukum apabila memutuskan suatu perkara hukum dapat dinilai salah dan tidaknya berdasarkan Undang - Undang yang ada.

¹⁰ <https://thelawdictionary.org/legality/>

Ewik dan Silbey mendefinisikan “Legalitas” secara lebih luas sebagai, makna, sumber otoritas dan praktik budaya yang dalam arti tertentu legal meskipun belum disetujui atau diakui oleh hukum resmi. Konsep legalitas memberikan kesempatan untuk mempertimbangkan “bagaimana dan dengan efek apa hukum di produksi dan melalui interaksi sosial yang lumrah. Bagaimana peran dan status kita dalam hubungan, kewajiban, ha prerogatif dan tanggungjawab kita, identitas dan perilaku kita menanggung jejak hukum.¹¹

c. Menurut Hukum Adat

Hukum adat diartikan sebagai keseluruhan kaidah–kaidah dan norma–norma baik tertulis maupun tidak tertulis yang berasal dari adat istiadat atau kebiasaan masyarakat Indonesia untuk mengatur tingah laku dalam kehidupan bermasyarakat, terhadap yang melanggarnya akan di kenakan sanksi.

Secara umum, hukum adat (coutume atau regle coutumiere) adalah aturan yang merupakan hasil dari praktek dan adat istiadat yang dilakukan oleh masyarakat tertentu dari waktu ke waktu yang dengan demikian menjadi sumber hukum adat. Sedangkan sumber isi dari hukum adat itu sendiri merupakan kesadaran hukum yang hidup di masyarakat. Hukum adat memiliki sifat Kebersamaan, bersifat religious-magis, bersifat konkret atau nyata, bersifat kontan atau tunai. Hukum adat juga mempunyai sifat mengikat yaitu rasa malu yang muncul oleh karena berfungsinya sistem nilai dalam masyarakat adat yang bersangkutan atau karena upaya-upaya lain yang akan mengenai orang-orang yang tidak mematuhi hukum adat yang ada.

Legalitas dalam hukum adat mempunyai dua unsur yaitu :

- 1) Unsur material, yaitu adanya kebiasaan, tingkah laku atau perbuatan yang dilakukan berulang-ulang

¹¹ Berman, Paul Schiff (27 Februari 2012). *Pluralisme Hukum Global: Yurisprudensi Hukum Melampaui Batas*. Pers Universitas Cambridge.

- 2) Unsur intelektual, yaitu kebiasaan, tingkah laku atau perbuatan tersebut dilakukan karena ada keyakinan bahwa hal itu dilakukan secara objektif

Asas legalitas dalam hukum adat juga diakui dalam hukum Negara Indonesia. Pengakuan akan Legalitas hukum adat ini terdapat dalam Pasal 18B ayat (2) Undang - Undang Dasar 1945 yang berbunyi ;

Negara mengakui dan menghormatikesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat besert hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang - Undang

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian adalah terjemahan dari kata bahasa Belanda, yaitu *overeenkomst* atau bahasa Inggris yaitu *contract* yg merupakan perikatan, perutusan serta perjanjian. Pengertian perjanjian sesuai kitab III Bab II KUHPerduta Pasal 1313 yang pada intinya suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan yang mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Subekti (1994), perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹². Sedangkan menurut Salim (2008), perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga

¹² Subekti, R. 1994. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bogor: Politeia.

subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹³

Dari penjelasan diatas, bisa disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu “perbuatan” ialah perbuatan hukum atau perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga merupakan suatu perbuatan untuk memperoleh hak dan kewajiban yang merupakan akibat hukum dari suatu perjanjian tersebut. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan – perbuatan untuk melakukan sesuatu, yaitu seperangkat hak dan dan kewajiban yang bisa di sebut “ Prestasi “. Prestasi tersebut berisi perbuatan – perbuatan sebagai berikut :

- a. Menyerahkan sesuatu, contohnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli.
- b. Melakukan sesuatu, seperti melakukan suatu pekerjaan dalam perusahaan yang sudah menyepakati perjanjian kerja dengan perusahaan tersebut.
- c. Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak melakukan sesuatu yang dilarang dalam tempat kerja sesuai perjanjian kerja.

Perjanjian sedikitnya nya terdiri dari dua orang yang bersepakat. Selain perorangan para pihak dalam perjanjian juga bisa terdiri dari badan hukum. Seperti Perseroan Terbatas (PT) yang juga merupakan badan hukum dapat menjadi di salah satu pihak atau keduanya dalam perjanjian. Dalam pelaksanaannya jika terjadi suatu pelanggaran dalam perjanjian, contohnya apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) sehingga menimbulkan kerugian pada hak di pihak yang lain, oleh karena itu maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan haknya yang belum ia dapatkan.

¹³ Salim, M.S. 2008. *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tujuan perjanjian adalah untuk mengatur suatu hak dan kewajiban. Bedanya dengan undang yang mengatur masyarakat secara umum, perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang saling bersepakat. Di Indonesia setiap orang dianggap mengerti hukum oleh karena itu maka terhadap semua Undang - Undang masyarakat dianggap telah mengetahuinya. Sehingga bagi mereka yang melanggar tak ada alasan untuk lepas dari hukuman. Demikian pula pada suatu perjanjian, bertujuan mengatur hubungan-hubungan hukum yang sifatnya privat yaitu hanya berlaku pada pihak yang melakukan perjanjian itu saja, jika dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa, perjanjian tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian dapat meluruskan suatu kesalahpahaman dalam sengketa karena perjanjian merupakan hubungan hukum para pihak yang menjadi suatu fakta hukum.

Perbuatan hukum perjanjian merupakan akibat dari sebab adanya iktikad baik suatu pihak untuk mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau bisa dikatakan perjanjian merupakan kesepakatan antara dua pihak yang terdiri antara satu orang atau lebih yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu atau tidak melaksanakan sesuatu yang menjadi kesepakatan kedua belah pihak “ Menurut Fuady (1999 : 4) banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing – masing bergantung kepada bagian – bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.”¹⁴

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang – undang Hukum Perdata tidak menyebutkan bahwa “perjanjian harus tertulis “ karena berdasarkan dengan asas kebebasan berkontrak yang di kemukakan dalam Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya” maka para pihak yang melakukan perjanjian bebas untuk membuat perjanjian apapun isi dan bagaimanapun bentuknya.

¹⁴ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional ; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Cetakan Pertama. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung 2000

Kan tetapi, yang perlu di pahami bahwa asas kebebasan berkontrak tersebut tidak boleh melanggar syarat – syarat sahnya suatu perjanjian yang di cantumkan dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat – syarat agar suatu perjanjian dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat . Kemudian apabila syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut tidak sah. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian terdiri dari :

- a. Kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah adanya penyamaan kehendak yang bebas antara para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli mengenai hal-hal pokok yang dikehendaki dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas tanpa paksaan dari siapapun untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, duress*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHP, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian. Cakap yang dimaksudkan bahwa pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang sudah dewasa, berakal, serta sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat untuk membuat suatu perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1329 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat suatu perjanjian, kecuali termasuk dalam kriteria tidak cakap menurut Undang – undang.
- c. Suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah suatu perjanjian harus jelas terkait dengan suatu hal atau obyek tertentu, dalam suatu perjanjian hal atau obyek tersebut harus di cantumkan secara jelas baik tertulis maupun tidak

tertulis. Sehingga kewajiban dan hak para pihak dapat ditetapkan. Menurut Pasal 1333 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, obyek perjanjian harus memuat pokok barang tertentu yang sekurang – kurangnya dapat ditentukan jenisnya.

- d. Sebab yang halal. Berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang – undang Hukum Perdata bahwa sebab yang halal artinya adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan dari perjanjian yang akan dicapai oleh para pihak tersebut tidak bertentangan dengan Undang – undang, kesusilaan maupun dengan ketertiban umum.

Terdapat beberapa jenis perjanjian yaitu sebagai berikut :

- a. Perjanjian Timbal Balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.
- b. Perjanjian Cuma-cuma. Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.
- c. Perjanjian Atas Beban. Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian dimana prestasi dari pihak yang satu merupakan kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- d. Perjanjian Bernama (Benoemd). Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang - Undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata.
- e. Perjanjian Tidak Bernama (Onbenoemd Overeenkomst). Perjanjian Tidak Bernama (Onbenoemd) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam

KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini seperti perjanjian pemasaran, perjanjian kerja sama. Di dalam prakteknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

- f. Perjanjian Obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).
- g. Perjanjian Kebendaan. Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.
- h. Perjanjian Konsensual. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana di antara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.
- i. Perjanjian Riil. Di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Perjanjian ini dinamakan perjanjian riil. Misalnya perjanjian penitipan barang, pinjam pakai.
- j. Perjanjian Liberatoir. Perjanjian Liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya perjanjian pembebasan hutang.
- k. Perjanjian Pembuktian. Perjanjian Pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
- l. Perjanjian Untung-untungan. Perjanjian Untung-untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian. Misalnya perjanjian asuransi.
- m. Perjanjian Publik. Perjanjian Publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang

bertindak adalah Pemerintah dan pihak lainnya adalah swasta. Misalnya perjanjian ikatan dinas dan pengadaan barang pemerintahan.

- n. Perjanjian Campuran. Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian. Misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tetapi menyajikan pula makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.¹⁵

2. Asas Perjanjian

Asas-asas hukum yang perlu diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut (Ariyani, 2013):¹⁶

a. Asas Konsensualisme

Bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (concensus) berasal dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dirancang bebas, tidak terikat bentuk dan tercapai tak secara formil namun relatif melalui konsesus belaka. di asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang berarti bahwa di dasarnya perjanjian itu muncul atau sudah dianggap lahir semenjak detik tercapainya mufakat atau kesepakatan .

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan perjanjian para pihak menurut kehendak bebas membentuk perjanjian dan setiap orang bebas mengikat diri dengan siapapun yang dia kehendaki, para pihak juga bisa dengan bebas memilih cakupan isi serta persyaratan dalam suatu perjanjian menggunakan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang

¹⁵ Daris, Mariam. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung. Citra Aditya Bakti.

¹⁶ Ariyani, Evi. 2013. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Ombak.

bersifat memaksa, baik ketertiban umum maupun kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak diatur pada Pasal 1338 ayat (1) : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang - Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

c. Asas Personalia

Pada dasarnya suatu perjanjian yang dirancang oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Asas Personalia diatur pada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, yang berbunyi: segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik mengandung dua pengertian yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Asas itikad baik pada pengertian subyektif bisa diartikan sebagai sikap kejujuran dan keterbukaan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Itikad baik pada arti objektif berarti bahwa suatu perjanjian yang disepakati haruslah dilakukan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau perjanjian tersebut dilaksanakan dengan apa yang dirasakan sesuai dalam masyarakat dan keadilan. Mengenai asas itikad baik dalam perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik.

e. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda yaitu sebuah kontrak yang dirancang secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara keseluruhan sesuai dengan isi kontrak tersebut, mengikat secara menyeluruh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat Undang - Undang . Pada asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya.

3. Putusnya Suatu Perjanjian

Dalam suatu perjanjian, terdapat beberapa hal yang menjadi sebab putusnya suatu perjanjian. Hal tersebut adalah sebagai berikut :

a. Pembayaran

Pembayaran tidak hanya diartikan sebagai pelunasan uang semata, tetapi terlaksananya sejumlah prestasi yang diperjanjikan juga termasuk dalam suatu pembayaran.

b. Penawaran pembayaran, diikuti oleh penawaran atau penitipan

Pemenuhan prestasi dalam suatu perjanjian seharusnya dilaksanakan sesuai hal yang diperjanjikan termasuk waktu pemenuhannya, akan tetapi terkadang prestasi tersebut dipenuhi sebelum waktu yang diperjanjikan. Penawaran dan penerimaan pemenuhan prestasi sebelum waktunya dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya perjanjian pinjam meminjam yang pembayarannya dilakukan dengan

cicilan, apabila pihak yang debitur dapat membayar semua jumlah pinjamannya sebelum jatuh tempo, maka perjanjian dapat berakhir sebelum waktunya.

c. Pembaruan utang (novasi)

Berdasarkan pada Pasal 1413 KUH Perdata, dijelaskan bahwa terdapat 3 macam pembaruan utang, yaitu:

- 1) Pembaruan objek utang, yaitu apabila antara debitur dan kreditur membuat perjanjian utang baru, untuk menggantikan utang lama yang dihapuskan dengan adanya perjanjian utang baru tersebut.
- 2) Pembaruan debitur, yaitu adanya debitur baru yang ditunjuk untuk menggantikan debitur lama dan disetujui oleh kreditur.
- 3) Pembaruan kreditur, yaitu apabila seorang kreditur baru yang ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama yang telah membebaskan debitur.

d. Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi adalah ketika debitur dan kreditur saling berutang satu dengan yang lain, sehingga ketika kedua utang tersebut telah jatuh tempo, kedua utang tersebut sudah terhapus. Pasal 1425 KUH Perdata mengatur:

“Jika dua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu kompensasi dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebutkan sesudah ini”.

e. Percampuran utang

Bercampurnya kedudukan pihak atas suatu objek perjanjian juga dapat menyebabkan terjadinya percampuran hutang yang mengakhiri perjanjian,

percampuran utang diatur dalam Pasal 1436 yaitu : *“Apabila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana piutang dihapuskan”*

f. Pembebasan utang

Dalam hal pembebasan utang tidak bisa hanya berdasarkan pada persangkaan saja, akan tetapi harus secara nyata dibuktikan bahwa debitur telah dibebaskan hutangnya oleh kreditur. Jika hanya utangnya tidak ditagih dalam waktu yang lama, itu tidak bisa menjadi dasar bahwa kreditur telah terbebas dari hutangnya.

g. Musnahnya barang yang terutang

Musnahnya barang yang terutang diatur dalam Pasal 1444 dan Pasal 1445 KUH Perdata. Merujuk pada kedua Pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa jika barang yang menjadi objek perikatan musnah atau hilang, maka hapuslah perikatan tersebut, jika memenuhi syarat:

- 1) Musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian debitur.
- 2) Debitur belum lalai menyerahkannya kepada kreditur.

h. Kebatalan atau pembatalan

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir, misalnya karena pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi syarat kecakapan hukum. Tata cara pembatalan yang disepakati dalam perjanjian juga dapat menjadi dasar berakhirnya perjanjian. Terjadinya pembatalan suatu perjanjian yang tidak diatur perjanjian hanya dapat terjadi atas dasar kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata atau dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada Pasal 1266 KUHPerdata.

i. Berlakunya suatu syarat batal

Dalam Pasal 1265 KUHPerdara diatur kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian oleh karena terpenuhinya syarat batal yang disepakati dalam suatu perjanjian.

j. Lewat waktu (Daluarsa)

Lewat waktu ialah suatu sarana hukum sebagai suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang - Undang . Pasal 1967 KUH Perdata mengatur:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk.”

4. Perjanjian Jual Beli

Secara bahasa, jual beli berarti “mengambil dan memberikan sesuatu”. Sedangkan menurut istilah yaitu transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal tersebut dapat terlaksana dengan akad baik akad ucapan maupun perbuatan.

Dengan kata lain, jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang lain yang berupa tukar menukar barang suatu barang dengan barang yang lain dengan cara dan akad tertentu. Dalam pengertian lain Jual beli adalah persetujuan saling mengikat

antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dengan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara disebutkan bahwa, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Dari uraian diatas bahwa jual beli adalah suatu peristiwa hukum berupa perjanjian, dimana dari transaksi jual beli tersebut timbul hak dan kewajiban dari masing masing pihak. Pihak yang menjual berkewajiban menyerahkan obyek yang dijual dan mempunyai hak untuk menerima harga barang yang diperjanjikan sedangkan bagi pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang di sepakati dan mempunyai hak untuk menerima apa yang sudah dia bayar. Namun terlepas dari hak dan kewajiban tersebut dadal beberapa hal akan timbul suatu hukum yang mengatur demi melindungi hak dan legalitas obyek yang diperjualbelikan.

C. Legalitas Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

1. Menurut Hukum Adat

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum menyerahkan tanah untuk selamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya dibayar tunai). Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi secara serentak dan bersamaan.

Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimaksud dibuatlah surat jual beli tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa, yang berfungsi sebagai menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

1. Menurut Pendapat Para Ahli

Berdasarkan perkembangan hukum kebendaan yang terjadi di Indonesia maka dapat dibedakan mengenai jual beli dan pengalihan haknya. Adapun berkaitan dengan pengelompokan kebendaan yang dikenal dengan benda tetap (*immovable goods*) dan benda bergerak (*movable goods*) memiliki lingkup pengaturan yang berbeda dalam halnya terjadinya peralihan hak dan mengenai jual beli itu sendiri.¹⁷

Sejak diundangkannya Undang - Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan hukum adat.¹⁸ Oleh karena itu meskipun UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat hukum agraria yang berlaku adalah sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi : “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang- undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

¹⁷ Arie S Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan I, 2005, hal.31

¹⁸ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bandung : pustaka Sutra, 2007), hal.17

Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidangbidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara tanah. 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 : *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “*

Pengertian lain menyebutkan bahwa yang dimaksud jual beli dibawah tangan adalah jual beli yang dilakukan oleh dua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli, didalam transaksi jual beli tersebut kedua belah pihak hanya mengadakan perjanjian dan kesepakatan yang sederhana mengenai obyek yang akan dijual dan harga serta cara pembayarannya.¹⁹

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 *“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”*²⁰

2. Menurut Undang – Undang Pokok Agraria

Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum di setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh

¹⁹ <https://nuansaonline.net/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/>

²⁰ Boedi Harsono.2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan.

PPAT.²¹ Perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi :

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahakan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (“PPAT”) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

Berdasarkan peraturan tersebut pada intinya jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain untuk menjamin kekuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hal itu dimaksudkan agar akta perjanjian tersebut digunakan sebagai persyaratan pendaftaran untuk peralihan hak. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.

3. Menurut Ketentuan Notaris

²¹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* (Bandung : PT. Alumni, 1993), hlm. 23

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 4 Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku.²²

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta- akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

²² Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,2009) hal. 94

D. Legalitas Akta Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang - Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.²³

Selanjutnya dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa dalam peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat atau hak milik atas satuan rumah susun wajib dibuktikan dengan akta dibuat oleh PPAT sebagai syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama sertifikat) di Badan Pertanahan Nasional. Apabila tidak dilampirkan akta PPAT dalam proses pendaftarannya di Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran tanah (balik nama sertifikat) tidak akan dapat diproses.

²³ Nurul Riska, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, Jurnal Uin Aluddin Makassar, Volume I, Nomor 2, hal. 5

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah cara yang dilakukan peneliti untuk mengumpulkan dan menganalisis informasi dan data dalam sebuah penelitian. Penelitian ini meneliti terkait berjalanya hukum jual beli tanah dalam masyarakat desa oleh karena itu maka metode yang digunakan penulis adalah metode pendekatan yuridis empiris - sosiologis yaitu sebuah penelitian hukum yang berfungsi melihat hukum dalam realita (law in concreto) dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat. Metode ini disebut juga metode yang meneliti perilaku orang dalam hubungan hidup di masyarakat karena datanya diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian hukum ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang berupaya untuk menggambarkan hal hal atau peristiwa yang sedang diteliti dan berkaitan dengan hukum jual beli tanah, Asas asas jual beli tanah secara menyeluruh dan sistematis serta menganalisa permasalahan yang timbul dengan menggunakan penafsiran hukum. Penelitian Deskriptif merupakan metode yang bertujuan untuk membuat deskripsi secara sistematis, faktual, serta akurat pada fakta dan sifat populasi atau daerah tertentu.

Dalam penelitian ini, penulis berupaya untuk menggambarkan kondisi berjalanya hukum jual beli tanah di desa Lingsari yang ditinjau berdasarkan hukum jual beli tanah yang tertera dalam undang undang.

C. Data dan Metode Pengumpulan Data

1. Sumber data

a. Sumber data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari wawancara secara langsung dengan pihak terkait, termasuk pihak yang melaksanakan jual beli, pemerintah desa, tokoh desa dan lain lain untuk memberikan keterangan terkait dengan judul penulis.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen dokumen, hasil penelitian pakar, serta undang undang yang relevan dengan penelitian ini.

2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara atau teknik yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data terkait permasalahan penelitian yang diambilnya. Pada penelitian yuridis empiris/sosiologis ini, peneliti menggunakan beberapa metode untuk mengumpulkan data yaitu :

a. Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan tanya jawab secara langsung antara dua orang atau lebih. wawancara adalah pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab, sehingga dapat dikerucutkan menjadi sebuah kesimpulan atau makna dalam topik tertentu.²⁴ Pada penelitian ini, penulis akan mengadakan kegiatan wawancara bersama Kepala Desa masyarakat Desa Lingasari dan pelaku jual beli tanah di Desa Lingasari.

²⁴ Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta : Bandung.

Kemudian dalam wawancara ini merupakan wawancara yang terstruktur yaitu peneliti sudah menentukan permasalahan yang akan digali, membuat daftar pertanyaan secara sistematis kemudian menggunakan instrumen penelitian.

b. Studi Pustaka

Studi kepustakaan adalah kegiatan dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi yang berhubungan dengan topik atau masalah yang akan diteliti. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain.

Salah satu tujuan dari studi mengkaji beberapa teori dasar yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, menggali teori-teori yang relevan dengan permasalahan penelitian dan melakukan komparasi-komparasi dan menemukan konsep-konsep yang relevan dengan pokok masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Termasuk didalamnya meneliti dokumen dokumen jual beli seperti perjanjian jual beli, catatan arsip desa terkait perpindahan hak milik tanah di desa Lingsari.

c. Studi Dokumentasi

Cara pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang ada atau catatan-catatan yang tersimpan, baik itu berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, dan lain sebagainya.

Studi dokumentasi dalam penelitian ini, di gali dari bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap terhadap setiap data yang dibutuhkan.

D. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam data primer maupun data sekunder pada penelitian ini dianalisa secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif yakni merupakan data yang tidak berbentuk angka.²⁵ Analisa kualitatif dilakukan dengan jalan memberikan penilaian apakah ketentuan perundang - undangan tentang jual beli tanah dapat dijadikan pedoman untuk acuan pelaksanaan dalam transaksi jual beli tanah di Desa Lingasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara, kemudian dipaparkan secara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan serta penyelesaiannya yang berkaitan erat dengan penyusunan ini.

Dalam menganalisis data yang telah terkumpul, peneliti menggunakan Tahapan analisis data menurut Sugiono adalah sebagai berikut :

1. Data collection (Pengumpulan data)

Merupakan pengumpulan data di lokasi penelitian dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan menentukan strategi pengumpulan data yang dipandang tepat dan untuk menentukan focus serta pendalaman data pada proses pengumpulan data berikutnya.

2. Data reduction (reduksi data)

Reduksi data ini berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas sehingga dapat mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian.

²⁵ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2010), h. 56.

3. Data display (penyajian data)

Tahap selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data dapat dilakukan melalui tabel, grafik, pictogram, dan sejenisnya. Melalui penyajian data ini maka akan teorganisasi, tersusun dalam pola hubungan sehingga akan semakin mudah dipahami.

4. Conclusion Drawing verification (penarikan kesimpulan)

Setelah memahami maksud berbagai hal yang ditemui dengan melaksanakan pencatatan peraturan – peraturan, pertanyaan – pertanyaan, alur sebab akibat akhirnya di tarik sebuah kesimpulan.²⁶

²⁶ Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta : Bandung.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Hasil Penelitian Berdasarkan Hasil Wawancara

- a. Wawancara dengan Kepala Desa terkait Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Jika Dibandingkan dengan Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Ibu Siti Ernam selaku kepala desa Linggasari kecamatan Wanadadi kabupaten Banjarnegara pada tanggal 06 April 2022, menghasilkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut :

1) **Pertanyaan :**

Apa saja sistem pemindahan hak atas tanah di desa Linggasari ?

Jawaban :

Sistem pemindahan hak atas tanah di Desa Linggasari seperti pada umumnya ada beberapa macam berupa jual beli, sewa menyewa, waris

2) **Pertanyaan :**

Bagaimana proses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Linggasari ?

Jawaban :

Jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat linggasari dilakukan secara mandiri oleh penjual dan pembeli, kedua belah pihak membuat surat perjanjian dan disetujui bersama dengan diskasikan oleh dua orang saksi baik itu dari perorangan maupun dari pihak pemerintah Desa Linggasari. Secara lengkap roses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa Linggasari adalah sebagai berikut :

- a) Pembeli meneliti keaslian hak milik atas tanah dan SPPT nya
- b) Mengukur luas tanah yang akan diperjualbelikan

- c) Tawar menawar
- d) Membuat kesepakatan perjanjian jual beli disertai dua orang saksi dari masing masing penjual dan pembeli 1 orang.
- e) Pembeli membuat surat jual beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli.
- f) Surat jual beli dilaporkan dan disahkan di balai desa.

3) **Pertanyaan :**

Bagaimana kesadaran hukum masyarakat Desa Linggasari khususnya terkait jual beli tanah ?

Jawaban :

Sejak Ibu Siti Ernam bekerja di kantor kelurahan tahun 2000 sampai dengan sekarang masyarakat masih menggunakan sistem jual beli tanah dibawah tangan atau tidak dihadapan notaris. Bagi masyarakat ketika sudaah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli maka jual beli sudah dianggap sah.

4) **Pertanyaan :**

Faktor apa saja yang mempengaruhi kesadaran hukum tersebut ?

Jawaban :

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi, pertama kurang adanya kesadaran masyarakat akan adanya Undang – Undang Pokok Agraria. Kedua, masyarakat merasa nyaman dengan sistem jual beli tanah dibawah tangan karena sudah berlangsung sejak lama. Ketiga, masyarakat merasa keberatan apabila harus membayar biaya Jasa Notaris yang masyarakat terkesan mahal.

5) **Pertanyaan :**

Berkaitan dengan jual beli tanah, apakah masyarakat Desa Linggasri sudah mengetahui serta melaksanakan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria ?

Jawaban :

Mayoritas masyarakat belum mengetahui Undang – Undang tersebut, apalagi dalam pelaksanaannya masih banyak masyarakat yang belum melaksanakannya.

6) Pertanyaan :

Apakah pernah terjadi sengketa terkait jual beli tanah di Desa Linggasari?

Jawaban :

Pernah terjadi beberapa sengketa jual beli tanah salah satunya pada tahun 2018 jual beli yang dilakukan pada sebidang tanah yang belum jelas status miliknya hanya berdasar pada klaim satu pihak dan tidak ada dokumen kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga menimbulkan sengketa.

7) Pertanyaan :

Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi sengketa jual beli tanah di Desa Linggasari

Jawaban :

Ketika terjadi sengketa masyarakat lebih memilih untuk melakukan negosiasi secara kekeluargaan. Apabila belum selesai masyarakat meminta perangkat desa baik kepala desa atau kepala dusun atau tokoh yang dituakan untuk melakukan mediasi guna mencari solusi penyelesaian sengketa.

8) Pertanyaan :

Apa yang melatarbelakangi sistem hukum jual beli tanah di bawah tangan di Desa Linggasari ?

Jawaban :

Ada beberapa faktor yang melatarbelakangi diantaranya adalah :

- a) Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah
- b) Sudah merasa nyaman dan aman, artinya jual beli cukup membuat akta jual beli yang dibuat oleh pembeli dan di serahkan di balai desa tanpa dilakukan dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang.
- c) Masyarakat menganggap jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT dan mengurus sertifikat hak milik atau balik nama ribet secara prosedural dan mahal biayanya.

9) **Pertanyaan :**

Menurut Ibu sendiri antara sistem hukum jual beli tanah dibawah tangan dengan sistem hukum jual beli tanah berdasarkan UUPA lebih baik yang mana ?

Jawaban :

Tentu saja lebih baik jual beli tanah yang berdasarkan pada UUPA karena jika dilakukan dihadapan notaris akan mendapatkan akta notaris sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat.

10) **Pertanyaan :**

Bagaimana upaya Pemerintah Desa Linggasari dalam mensosialisasikan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria tentang Jual beli tanah ?

Jawaban :

Pemerintah Desa Linggasari selalu berupaya untuk memberikan sosialisasi dan himbauan kepada masyarakat dalam beberapa kesempatan terkait dengan Undang – Undang Pokok Agraria untuk memberikan kesadaran hukum dalam jual beli tanah agar kedepanya masyarakat tidak lagi melakukan jual beli tanah di bawah tangan

namun dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Wawancara dengan masyarakat Desa Linggasari (Pelaku Jual Beli Tanah)

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Imam Suhaibi selaku warga dan pelaku jual beli tanah di Desa Linggasari kecamatan Wanadadi kabupaten Banjarnegara pada tanggal 07 April 2022, menghasilkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut :

1) **Pertanyaan :**

Apa saja sistem pemindahan hak atas tanah di desa Linggasari ?

Jawaban :

Sistem pemindahan hak atas tanah di Desa Linggasari ada beberapa jenis yaitu :

a. *Dol Kenas* atau jual lepas merupakan jual beli tanah untuk selama lamanya, bentuk peralihan hak atas tanah ini merupakan peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli dimana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual dan pembeli membayar harga tanah yang disepakati. Proses jual beli ini ada dua sistem yaitu jual beli dibawah tangan dan jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang atau PPAT.

b. *Adol Oyodan* adalah jual beli hak pakai atas tanah pertanian berdasarkan musim. satu *oyod* atau musim adalah rentang waktu anantara tahap penanaman sampai tahap pemanenan. Kebiasaan masyarakat dalam menghitung *oyod* atau musim dalam satu tahun adalah dua kali. Proses jual beli *oyodan* hanya melibatkan penjual dengan pembeli, tidak ada saksi dari pihak lain dan bentuk perjanjiannya hanya berbentuk perjajian secara lisan saja. *adol oyodan* dapat berubah menjadi *dol kenas*

atas dasar kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

- c. *Adol Tahunan*, yaitu jual beli hak pakai atas tanah yang lama waktunya dihitung berdasarkan tahun. Proses jual belinya sama seperti *oyodan* yang membedakannya hanya perhitungan waktu dan harganya saja.
- d. *Adol Gadai* (jual gadai), merupakan peralihan hak atas tanah oleh si pemberi gadai dan menerima sejumlah uang tunai dari si penerima gadai dengan suatu perjanjian bahwa tanah akan kembali setelah ditebus kembali oleh si pemberi gadai

2) **Pertanyaan :**

Bagaimana proses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Linggasari ?

Jawaban :

Kebiasaan masyarakat Desa Linggasari dalam melakukan jual beli tanah dengan cara membuat surat perjanjian jual beli bermaterai yang dibuat oleh pembeli kemudian ditandatangani oleh penjual, pembeli dan dua orang saksi yang disertai dengan pembayaran harga jual yang disepakati. Setelah itu surat perjanjian tersebut dilaporkan kepada pihak balai desa untuk dilakukan pencatatan. Ketika sudah melaporkan ke pihak desa maka jual beli tanah sudah dianggap sah dan berpindah hak kepemilikannya kepada pembeli.

3) **Pertanyaan :**

Bagaimana kesadaran hukum masyarakat Desa Linggasari khususnya terkait jual beli tanah ?

Jawaban :

Dalam melakukan jual beli tanah masyarakat sebetulnya sudah mengetahui bahwa di setiap perpindahan hak atas tanah harus di daftarkan pada notaris agar dibuatkan sertifikat balik nama, namun kebanyakan masyarakat belum melaksanakan aturan tersebut, sehingga masih menggunakan kebiasaan yang sudah lama berlangsung dengan cara jual beli tanah yang sederhana yaitu hanya melibatkan penjual, pembeli dan saksi saja. Bahkan ada yang melakukan jual beli jarak jauh yang berkomunikasi dan membuat kesepakatan melalui telepon genggam. Atau ada juga jual beli yang tidak dilaporkan kepada pemerintah desa sehingga yang mengetahui hanya masyarakat yang melakukan jual beli itu saja.

4) Pertanyaan :

Faktor apa saja yang mempengaruhi kesadaran hukum tersebut ?

Jawaban :

Faktor yang mempengaruhi kesadaran tersebut adalah kebiasaan masyarakat yang sudah berlangsung sejak lama.

5) Pertanyaan :

Berkaitan dengan jual beli tanah, apakah masyarakat Desa Lingasri sudah mengetahui serta melaksanakan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria ?

Jawaban :

Masyarakat tidak mengetahui Undang – Undang tersebut yang masyarakat ketahui bahwa ketika jual beli tanah ingin di buatkan sertifikat atau balik nama, mereka harus meminta bantuan Notaris/PPAT agar dibuatkan sertifikat

6) Pertanyaan :

Apakah pernah terjadi sengketa terkait jual beli tanah di Desa

Linggasari?

Jawaban :

Pernah terjadi milik orang tua saya sendiri sebagai pembelinya, yaitu ketika sudah mengadakan perjanjian antara penjual dan pembeli namun tidak dilakukan balik dana dan pembuatan sertifikat oleh Notaris/PPAT, beberapa bulan kemudian orangtua saya didatangi oleh pihak salah satu bank, pihak bank bermaksud menyita tanah yang telah diperjual belikan tersebut dengan alasan sertifikat tanah tersebut telah digadaikan oleh pemilik sebelumnya tanpa sepengetahuan pembeli.

7) **Pertanyaan :**

Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi sengketa jual beli tanah di Desa Linggasari

Jawaban :

Kebiasaan di masyarakat ketika terjadi sengketa jual beli tanah di selesaikan negosiasi secara kekeluargaan atau dengan menghadirkan pika balai desa untuk mengecek catatan di Letter C desa, jadi alat bukti kepemilikan paling kuat adalah akta jual beli dan Letter C yang disimpan di Balai Desa Linggasari.

8) **Pertanyaan :**

Apa yang melatarbelakangi sistem hukum jual beli tanah di bawah tangan di Desa Linggasari ?

Jawaban :

Masyarakat masih beranggapan bahwa jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris memakan biaya yang mahal sehingga mereka enggan untuk melaksanakannya. Lagipula menurut masyarakat Desa Linggasari surat perjanjian jual beli dan buku Letter C desa sudaah cukup menjadi bukti kepemilikan.

9) **Pertanyaan :**

Menurut bapak sendiri antara sistem hukum jual beli tanah dibawah tangan dengan sistem hukum jual beli tanah berdasarkan UUPA lebih baik yang mana ?

Jawaban :

Lebih baik yang berdasarkan pada UUPA karena lebih sah secara jual beli dan juga diakui oleh Negara dengan adanya sertifikat kepemilikan tanah.

10) **Pertanyaan :**

Bagaimana upaya Pemerintah Desa Linggasari dalam mensosialisasikan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria tentang Jual beli tanah ?

Jawaban :

Selama ini pemerintah Desa Linggasari belum mengupayakan terlaksananya Undang – Undang tersebut pihak desa hanya memberikan pelayanan laporan jual beli tanah lalu di catat dalam Letter C desa atau ketika terjadi sebuah sengketa tanah. Terkadang disampaikan himbauan dalam kegiatan masyarakat tetapi belum diberlakukan secara ketat.

B. Pembahasan

Berdasarkan perkembangan hukum kebendaan yang terjadi di Indonesia maka dapat dibedakan antara jual beli dengan pengalihan haknya. Adapun berkaitan dengan pengelompokan kebendaan yang dikenal dengan benda tidak bergerak (*immovable goods*) dan benda bergerak (*movable goods*) memiliki lingkup pengaturan yang berbeda dalam hal peralihan haknya atau mengenai jual beli itu sendiri.

Setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) maka terbentuk unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan tentang jual beli tanah juga menggunakan UUPA. Dalam UUPA, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, namun disebutkan sebagai peralihan. Pengertian peralihan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, sewa, hibah dan wasiat. Namun karena pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum Adat.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum menyerahkan tanah untuk selama lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya dibayar tunai). Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi secara serentak dan bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimaksud dibuatlah surat jual beli tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa, yang berfungsi sebagai menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal tersebut memberikan kesimpulan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT yang kemudian PPAT membuat akta jual beli yang bersifat otentik, akta PPAT tersebut dijadikan sebagai bukti bahwa telah dilakukanya suatu perbuatan hukum yaitu perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai prasyarat untuk melakukan perpindahan dan pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional. Atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional maka diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak atau disebut pembeli, berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.

Jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli yaitu hanya menimbulkan Perjanjian jual beli yang masih harus di ikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan dimuka PPAT, jika pembeli atau pihak yang telah membayar menghendaki bahwa haknya akan beralih kepadanya . Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat dijelaskan bahwa dalam hal jual beli tanah di bawah tangan atau yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang/PPAT akan membuat pihak pembeli mengalami beberapa kesulitan, yaitu sebagai berikut :

1. Tanpa adanya akta PPAT, tidak bisa melakukan pendaftaran tanah miliknya atau balik nama. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka Kantor pertanahan akan menolak Peralihan dan Pendaftaran tanah itu
2. Pembeli bisa mengalami kesulitan untuk membuktikan hak atas tanah yang telah dibelinya. Akibat hukum pembeli terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

Selain demi ketertiban dan kepastian hukum, jual beli tanah yang menggunakan akta PPAT mempunyai beberapa alasan yang menunjang kekuatan hukum sebuah akta otentik, yaitu :

1. Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna dalam arti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Pihak yang memiliki akta otentik berarti dia telah memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.
2. Akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum Negara yang mempunyai kewenangan membuatnya sehingga legalitasnya dapat dipastikan.

3. Seorang pejabat umum Negara tidak memiliki keperpihakan dalam membuat akta, hal ini berbeda dengan akta yang dibuat sendiri atau dibawah tangan, meskipun disaksiskan oleh pihak ketiga, dapat saja pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta menyangkal keterlibatannya.
4. Akta otentik merupakan dokumen Negara yang mempunyai minuta kata yang disimpan oleh Negara melalui notaris, maka akan kecil sekali kemungkinan akta itu hilang. Apabila ada yang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik pun akan mudah untuk diperiksa keabsahannya.

Kekuatan hukum sebuah akta dibawah tangan tidak sekuat akta otentik. Ada beberapa alasan karena akta bawah tangan tidak memiliki kepastian pada tanggal berlakunya perjanjian dan tidak dapat dijamin keaslian tandatangan para pihak yang terlibat. Akta dibawah tangan rentan untuk hilang karena tidak mempunyai minuta akta dari perjanjian yang dibuat. Akta bawah tangan dapat dirubah atau dipalsukan. Berbeda dengan akta otentik, akta bawah tangan tidak memiliki kekuatan untuk melakukan eksekusi. Hal ini disebabkan karena perjanjian tidak dibuat didepan pejabat umum negara. Hanya Negara melalui pihak yang berwenang mempunyai kekuatan melakukan eksekusi.

Jadi perbedaan antara akta dibawah tangan dengan akta otentik atau akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang / notaris adalah:

1. Akta di bawah tangan
 - a. Dibuat sendiri, tidak di depan pejabat yang berwenang
 - b. Tidak ada kepastian tanggal
 - c. Tidak ada kepastian siapa yang menandatangani. Apakah yang menandatangani itu memang orangnya, tidak jelas.
 - d. Kalau akta dibuat melanggar hukum segera diketahui
 - e. Kalau ada yang menyangkal kebenarannya, maka orang yang memanfaatkan akta itu atau orang yang disangkal harus membuktikan kebenarannya. Jadi bukan yang menyangkal yang membuktikan.

2. Akta otentik

- a. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh – dihadapan yang berwenang untuk itu. Akta itu adalah otentik.
- b. Ada kepastian tanggalnya.
- c. Ada kepastian siapa yang menandatangani. Memang ditandatangani oleh yang bersangkutan sendiri.
- d. Notaris telah menasihatkan sebelum akta dibuat, mana yang dilarang dan mana yang tidak.
- e. Kalau ada yang menyangkal kebenaran akta itu, maka yang menyangkal itu harus membuktikan, yang disangkal tidak usah membuktikan apa-apa.
- f. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.

Masalah jual beli tanah memang takkan pernah ada habisnya, dari sekian banyak permasalahan yang terjadi di masyarakat masalah akta di bawah tangan terbilang sebagai masalah yang cukup rumit dan sudah mengakar dimasyarakat, hal tersebut selain dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun aparat terkait masalah tersebut, juga karena kesadaran dari pribadi masyarakat itu sendiri akan pentingnya melakukan jual beli tanah sesuai dengan Perundang – Undangan. Selain hal tersebut masih banyak faktor lain yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Sesuai dengan hasil penelitian bahwa masyarakat lebih memilih melakukan cara jual beli tanah dengan akta di bawah tangan karena tidak memerlukan biaya banyak atau lebih hemat dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT , prosesnya yang dianggap lebih mudah, cepat selesai dan praktis, yaitu cukup dilakukan di hadapan kepala desa dan saksi-saksi maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah. Sebenarnya kepala desa telah melakukan pengarahan dan sosialisasi dalam berbagai kesempatan agar masyarakat melakukan jual beli tanah ke PPAT namun masyarakat masih tetap memilih jual beli dengan akta di bawah

tangan.

Perjanjian jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah karena akta perjanjian dibawah tangan masih dapat disangkal oleh pihak – pihak yang membuatnya. Berbeda dengan akta otentik, akta otentik mempunyai minuta kata yang disimpan oleh Negara sehingga terjaga keabsahannya dan berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”. Maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara).

Terkait sengketa jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui cara hukum (litigasi) maupun maupun non hukum (non litigasi) berikut merupakan cara penyelesaiannya :

1. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah melalui Jalur Non Litigasi
 - a. Melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT, yaitu pembeli mengajak penjual atau ahli warisnya datang menghadap PPAT untuk melakukan jual beli tanah kembali, cara ini dilakukan apabila penjual atau ahli warisnya bersedia untuk melakukannya. Apabila penjual atau ahli warisnya tidak bersedia melakukan

jual beli PPAT, maka dapat ditempuh cara non litigasi lainnya.

- b. Negosiasi, negosiasi adalah penyelesaian permasalahan melalui perundingan secara langsung antara para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian yang dapat diterima pihak- pihak yang bersangkutan
- c. Mediasi, mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan meminta bantuan pihak ketiga yang netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati oleh pihak-pihak yang berengketa. Penyelesaian secara mediasi ini dapat dipilih namun tetap dengan tujuan yang sama yaitu untuk meminta penjual atau ahli warisnya membuat akta jual beli dihadapan PPAT, dalam penyelesaian secara mediasi ini pihak pembeli dapat meminta kepala desa, tokoh masyarakat, atau ketua adat yang bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan permasalahan. Selain itu pihak yang merasa dirugikan juga dapat menggunakan penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Sebagai mana diatur dalam Pasal 29 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bahwa BPN melalui deputi bidang penanganan sengketa dan perkara pertanahan memiliki fungsi sebagai Penyelenggaraan dan pelaksanaan alternative penyelesaian masalah, sengketa, dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.

Selanjutnya juga terdapat peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 11 Tahun 2016). Penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Perkaban Nomor 11 Tahun 2016, merupakan sebuah upaya yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa menggunakan cara di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu bidang tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tujuan penyelesaian sengketa oleh BPN berdasarkan Perkaban tersebut

adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.

2. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah melalui Jalur Litigasi

Penyelesaian dengan cara litigasi dapat dilakukan ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak bersedia membuat akta jual beli dihadapan PPAT ataupun ketika pihak penjual tidak diketahui keberadaanya. Penyelesaian dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Perbuatan melawan hukum ini timbul dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli.

Selanjutnya dapat juga ditempuh dengan upaya membuat suatu penetapan ke Pengadilan Negeri setempat. Pihak pembeli mengajukan permohonan penetapan yang menyatakan bahwa objek tanah tersebut adalah sah miliknya dan telah dilakukan jual beli. Sehingga berdasarkan penetapan dari Pengadilan Negeri tersebut dapat dijadikan sebagai suatu bukti untuk mengajukan pembuatan akta PPAT yang kemudian dijadikan sebagai syarat permohonan balik nama ke nama pembeli di Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan bukti-bukti pendukung lainnya seperti surat tidak silang sengketa, surat penguasaan fisik bidang tanah, surat keterangan tanah, saksi-saksi, serta pengumuman melalui media massa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dari BAB I – BAB IV terkait dengan rumusan masalah penelitian dapat disimpulkan bahwa :

1. Kekuatan hukum sebuah akta dibawah tangan tidak sekuat akta otentik, Ada beberapa alasan karena akta bawah tangan tidak memiliki kepastian pada tanggal berlakunya perjanjian dan tidak dapat dijamin keaslian tandatangan para pihak yang terlibat. Akta dibawah tangan rentan untuk hilang karena tidak mempunyai minuta kata dari perjanjian yang dibuat. Meskipun disaksikan oleh pihak ketiga, dapat saja pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta menyangkal keterlibatannya sehingga bawah tangan dapat dirubah atau dipalsukan,. Oleh karena itu walaupun akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti namun sifatnya lemah.

Akta dibawah tangan juga tidak dapat dijadikan sebagai syarat permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional, karena berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa syarat pendaftaran tanah harus menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

2. Ketika terjadi sengketa terkait jual beli tanah, akta perjanjian jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan atau tidak dibuat oleh PPAT dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan karena akta perjanjian dibawah tangan masih dapat disangkal oleh pihak – pihak yang membuatnya. Berbeda dengan akta otentik, akta otentik mempunyai minuta kata yang disimpan oleh Negara sehinggah terjaga keabsahanya dan berdasarkan Pasal

1870 KUHPerdara: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”. Maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara).

Terkait sengketa jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui cara hukum (litigasi) maupun non hukum (non litigasi).

B. Saran

1. Kepada Masyarakat

Hendaknya masyarakat lebih jeli dan teliti dalam melakukan jual beli tanah baik yang sudah bersertipikat atau belum. Dalam jual beli tanah sebaiknya tidak dilakukan berdasarkan perjanjian bawah tangan saja, karena kedudukannya di depan hukum masih lemah.

2. Pemerintah Desa

Hendaknya Pemerintah Desa selalu memberikan informasi yang berkaitan dengan jual beli tanah agar tidak terjadi sengketa dan taat terhadap aturan jual beli tanah sesuai dengan Undang – Undang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Rianto, Adi. 2010. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta : Granit.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: PT. Alumni.
- Adjie, Habib. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Budi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum kepemilikan Hak atas Tanah*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Utrecht, Elien. 1966. *Law-Indonesia*. Djakarta : Ichtiar
- Budiono ,Herlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Salim, M.S. 2008. *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- SollyLubis, M. 1997. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Fuady, Munir. 2000. *Arbitrase Nasional ; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Cetakan Pertama. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Notonagoro. 19887. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. PT. Bina Aksara : Jakarta.
- Zein, Ramli. 1995. *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*. Jakarta : PT RINEKA CIPTA
- Soehadi, R. 2001. *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria Surabaya:Penerbit Karya Anda*.
- Sinaga, Sahat. 2007. *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung : pustaka Sutra.
- Subekti, R. 1994. *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*. Bogor: Politeia.

Santoso,Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media group.

Santoso, Urip. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group

Projodikoro, Wirjono. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tertentu*. Bandung : Sumur.

Jurnal dan Skripsi

Amalia, Nurul Riska. 2017. *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*. Skripsi. Tidak diterbitkan. UIN Allaudin Makassar.

BR.Tampubolon, Nisa Auliana. 2018. *Praktik Jualbeli Tanah di Bawah Tangan*. Skripsi. Tidak diterbitkan. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Manurung, Rinthus. 2014. *Legalitas Jualbeli Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat*.Jurnal.Vol.2.

Undang Undang

Undang Undang Dasar Pasal 33 ayat 3

Pasal 1313 Kitab Undang – undang Hukum Perdata

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1457 tentang jual beli

Undang – Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Website

<https://nuansaonline.net/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/> (diakses pada tanggal 1 Januari 2022)

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <http://kbbi.web.id/> (diakses pada bulan januari 2022)

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-perjanjian-lt4c3d1e98bb1bc> (di akses pada bulan februari 2022)

<https://en.m.wikipedia.org/wiki/Legality> (di akses pada maret 2022)

<https://thelawdictionary.org/legality/> (diakses pada bulan maret 2022)

LAMPIRAN

	UNIVERSITAS PGRI SEMARANG	Alamat :
	FAKULTAS HUKUM	Jalan Sidodadi Timur Nomor 24
Program Studi :	> Hukum	Telepon (024) 8316377 – Faksimile (024) 8448217
		Semarang - 50125

Nomor : 07/IP/Fak. Hukum /III/2022 22 Maret 2022

Lampiran : 1 (satu) berkas

Perihal : Permohonan izin penelitian

Yth. Kepala Desa Linggasari
Di -
Banjarnegara

Kami beritahukan dengan hormat, bahwa mahasiswa kami :

N a m a : Haris Ai Mustaqim
N P M : 17710025
Fak / Program Studi : Hukum

akan mengadakan penelitian dengan judul :

Analisis Kekuatan Hukum jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria Di desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara.

Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa tersebut untuk melakukan penelitian.

Atas perkenan dan kerjasama yang baik, kami ucapkan terima kasih.



Dekan,
Dr. Supto Budoyo, S.H., M.H.
NPP. 907001057



PEMERINTAH KABUPATEN BANJARNEGARA
KECAMATAN WANADADI
DESA LINGGASARI

Alamat: Jalan Linggamerta, Linggasari ☎ 085291237875 📧 Wanadadi 53461
🌐 <http://linggasari-banjarnegara.desa.id> | e-mail: linggasarioke@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor : 181.1 / 297 / 2022

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara, menerangkan bahwa mahasiswa dibawah ini :

Nama : Haris Al Mustaqim
Universitas : Universitas PGRI Semarang
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
NPM : 17710025

Benar telah melaksanakan kegiatan penelitian di Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara pada tanggal 06 April 2022. Dengan judul Penelitian :

“ANALISIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA DI DESA LINGGASARI KECAMATAN WANADADI KABUPATEN BANJARNEGARA”

Demikian surat ini kami buat dengan sebenarnya, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Banjarnegara, 16 Juni 2022

Kepala Desa Linggasari

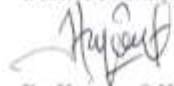
 Siti Ernani

LEMBAR PENYELESAIAN BIMBINGAN

Nama : Haris Al Mustaqim
 NPM : 17710025
 Prodi : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : Analisis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan Berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria di Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara
 Dosen Pembimbing I : Dr. Haryono, S.H.,M.H
 Dosen Pembimbing I I : Toebagus Galang W.P, S.H.,M.H

NO	Tanggal	Uraian Kegiatan	Paraf Pembimbing I	Paraf Pembimbing II
1.	17/09/2021	Pengajuan Judul Skripsi dan Persetujuan Judul		
2.	03/02/2022	Bimbingan Proposal		
3.	21/03/2022	Bimbingan Proposal BAB I, II dan III		
4.	22/03/2022	Acc Proposal		
5.	18/04/2022	Bimbingan Skripsi BAB IV dan V		
6.	18/07/2022	Bimbingan ahir dan Persetujuan Skripsi		
7.	20/07/2022	Acc Skripsi		

Dosen Pembimbing I



Dr. Haryono S.H.,M.H
 NPP. 056301121

Dosen Pembimbing II



Toebagus G.W.P S.H.,M.H
 NPP. 169001506

Mahasiswa



Haris Al Mustaqim
 NPM. 17710025

LEMBAR PENYELESAIAN SKRIPSI

Kami selaku dosen pembimbing I dan dosen pembimbing II dari mahasiswa Universitas PGRI Semarang :

Nama : Haris Al Mustaqim

NPM : 17710025

Prodi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi: Analisis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan Berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria di Desa Linggasari Kecamatan Wanadadi Kabupaten Banjarnegara

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah selesai dan siap untuk diujikan

Semarang, 20 Juli 2022

Dosen Pembimbing II

Dosen Pembimbing I



Dr. Haryono, S.H.,M.H
NPP. 056301121



Toebagus Galang W.P., S.H.,M.H
NPP. 169001506

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas PGRI Semarang



Dr. Wahyu Widodo, S.H., M.Hum
NPP. 846101007

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Pedoman wawancara ditunjukkan kepada :

1. Responden I

Nama : Siti Ernam
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Usia : 57 Tahun
 Pekerjaan/Jabatan : Kepala Desa Linggasari

2. Responden II

Nama : Imam Suhaebi
 Jenis Kelamin : Laki - laki
 Usia : 59 Tahun
 Pekerjaan/Jabatan : Petani Desa Linggasari (Pelaku Jual Beli Tanah)

Dengan daftar pertanyaan sebagai berikut :

1. Apa saja sistem pemindahan hak atas tanah di desa linggasari?
2. Bagaimana proses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Linggasari?
3. Bagaimana kesadaran hukum masyarakat linggasari khususnya terkait Jual beli tanah ?
4. Faktor apa saja yang mempengaruhi kesadaran hukum tersebut ?
5. Terkait dengan jual beli tanah, apakah masyarakat desa linggasari sudah mengetahui serta melaksanakan Pasal 19 UPPA tentang perpindahan hak atas tanah ?
6. Apakah pernah terjadi sengketa terkait jual beli tanah di desa linggasari ?

7. Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi sengketa jual beli tanah di desa linggasari ?
8. Apa yang melatarbelakangi sistem hukum jual beli tanah di bawah tangan di desa linggasari ?
9. Menurut bapak/ibu sendiri antara sistem hukum jual beli tanah di bawah tangan dengan sistem hukum jual beli tanah berdasarkan UUPA baik yang mana ?
10. Bagaimana usaha/peran pemerintah desa dalam mengimplementasikan pasal 19 UUPA tentang jual beli tanah ?

HASIL WAWANCARA

A. Narasumber I

Penelitian dilaksanakan pada tanggal 06 April 2022 dengan hasil wawancara sebagai berikut :

1. Sistem pemindahan hak atas tanah di Desa Linggasari seperti pada umumnya ada beberapa macam berupa jual beli, sewa menyewa, waris.
2. Jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat linggasari dilakukan secara mandiri oleh penjual dan pembeli, kedua belah pihak membuat surat perjanjian dan disetujui bersama dengan diskasikan oleh dua orang saksi baik itu dari perorangan maupun dari pihak pemerintah Desa Linggasari. Secara lengkap roses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa Linggasari adalah sebagai berikut :
 - g) Pembeli meneliti keaslian hak milik atas tanah dan SPPT nya
 - h) Mengukur luas tanah yang akan diperjualbelikan
 - i) Tawar menawar
 - j) Membuat kesepakatan perjanjian jual beli disertai dua orang saksi dari masing masing penjual dan pembeli 1 orang.
 - k) Pembeli membuat surat jual beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli.
 - l) Surat jual beli dilaporkan dan disahkan di balai desa.
3. Sejak Ibu Siti Ernam bekerja di kantor kelurahan tahun 2000 sampai dengan sekarang masyarakat masih menggunakan sistem jual beli tanah dibawah tangan atau tidak dihadapan notaris. Bagi masyarakat ketika sudaah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli maka jual beli sudah dianggap sah.
4. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi, pertama kurang adanya kesadaran masyarakat akan adanya Undang – Undang Pokok Agraria. Kedua, masyarakat

merasa nyaman dengan sistem jual beli tanah dibawah tangan karena sudah berlangsung sejak lama. Ketiga, masyarakat merasa keberatan apabila harus membayar biaya Jasa Notaris yang masyarakat terkesan mahal.

5. Mayoritas masyarakat belum mengetahui Undang – Undang tersebut, apalagi dalam pelaksanaanya masih banyak masyarakat yang belum melaksanakanya.
6. Pernah terjadi beberapa sengketa jual beli tanah salah satunya pada tahun 2018 jual beli yang dilakukan pada sebidang tanah yang belum jelas status miliknya hanya berdasar pada klaim satu pihak dan tidak ada dokumen kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga menimbulkan sengketa.
7. Ketika terjadi sengketa masyarakat lebih memilih untuk melakukan negosiasi secara kekeluargaan. Apabila belum selesai masyarakat meminta perangkat desa baik kepala desa atau kepala dusun atau tokoh yang dituakan untuk melakukan mediasi guna mencari solusi penyelesaian sengketa.
8. Ada beberapa faktor yang melatarbelakangi diantaranya adalah :
 - d) Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah
 - e) Sudah merasa nyaman dan aman, artinya jual beli cukup membuat akta jual beli yang dibuat oleh pembeli dan di serahkan di balai desa tanpa dilakukan dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang.
 - f) Masyarakat menganggap jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT dan mengurus sertifikat hak milik atau balik nama ribet secara prosedural dan mahal biayanya.
9. Tentu saja lebih baik jual beli tanah yang berdasarkan pada UUPA karena jika dilakukan dihadapan notaris akan mendapatkan akta notaris sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat.
10. Pemerintah Desa Linggasari selalu berupaya untuk memberikan sosialisasi dan himbauan kepada masyarakat dalam beberapa kesempatan terkait dengan Undang

- Undang Pokok Agraria untuk memberikan kesadaran hukum dalam jual beli tanah agar kedepannya masyarakat tidak lagi melakukan jual beli tanah di bawah tangan namun dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Narasumber II

Penelitian dilaksanakan pada tanggal 07 April 2022 dengan hasil wawancara sebagai berikut :

1. Sistem pemindahan hak atas tanah di Desa Linggasari ada beberapa jenis yaitu :
 - a. *Dol Kenas* atau jual lepas merupakan jual beli tanah untuk selama lamanya, bentuk peralihan hak atas tanah ini merupakan peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli dimana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual dan pembeli membayar harga tanah yang disepakati. Proses jual beli ini ada dua sistem yaitu jual beli dibawah tangan dan jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang atau PPAT.
 - b. *Adol Oyodan* adalah jual beli hak pakai atas tanah pertanian berdasarkan musim. satu *oyod* atau musim adalah rentang waktu anantara tahap penanaman sampai tahap pemanenan. Kebiasaan masyarakat dalam menghitung *oyod* atau musim dalam satu tahun adalah dua kali. Proses jual beli *oyodan* hanya melibatkan penjual dengan pembeli, tidak ada saksi dari pihak lain dan bentuk perjanjinya hanya berbentuk perjajian secara lisan saja. *adol oyodan* dapat berubah menjadi *dol kenas* atas dasar kesepakatan antara pihak pihak yang melakukan perjanjian.
 - c. *Adol Tahunan*, yaitu jual beli hak pakai atas tanah yang lama waktunya dihitung berdasarkan tahun. Proses jual belinya sama se perti *oyodan* yang membedakan hanya perhitungan waktu dan harganya saja.
 - d. *Adol Gadai* (jual gadai), merupakan peralihan hak atas tanah oleh si pemberi

gadai dan menerima sejumlah uang tunai dari si penerima gadai dengan suatu perjanjian bahwa tanah akan kembali setelah ditebus kembali oleh si pemberi gadai

2. Kebiasaan masyarakat Desa Linggasari dalam melakukan jual beli tanah dengan cara membuat surat perjanjian jual beli bermaterai yang dibuat oleh pembeli kemudian di tanda tangani oleh penjual, pembeli dan dua orang saksi yang disertai dengan pembayaran harga jual yang disepakati. Setelah itu surat perjanjian tersebut dilaporkan kepada pihak balai desa untuk di lakukan pencatatan. Ketika sudah melaporkan ke pihak desa maka jual beli tanah sudah dianggap sah dan berpindah hak kepemilikannya kepada pembeli.
3. Dalam melakukan jual beli tanah masyarakat sebetulnya sudah mengetahui bahwa di setiap perpindahan hak atas tanah harus di daftarkan pada notaris agar dibuatkan sertifikat balik nama, namun kebanyakan masyarakat belum melaksanakan aturan tersebut, sehingga masih menggunakan kebiasaan yang sudaah lama berlangsung dengan cara jual beli tanah yang sederhana yaitu hanya melibatkan penjual, pembeli dan saksi saja. Bahkan ada yang melakukan jual beli jarak jauh yang berkomunikasi dan membuat kesepakatan melalui telepon genggam. Atau ada juga jual beli yang tidak dilaporkan kepada pemerintah desa sehingga yang mengetahui hanya masyarakat yang melakukan jual beli itu saja.
4. Faktor yang mempengaruhi kesadaran tersebut adalah kebiasaan masyarakat yang sudah berlangsung sejak lama.
5. Masyarakat tidak mengetahui Undang – Undang tersebut yang masyarakat ketahui bahwa ketika jual beli tanah ingin di buatkan sertifikat atau balik nama, mereka harus meminta bantuan Notaris/PPAT agar dibuatkan sertifikat.
6. Pernah terjadi milik orang tua saya sendiri sebagai pembelinya, yaitu ketika sudah mengadakan perjanjian antara penjual dan pembeli namun tidak dilakukan balik dana dan pembuatan sertifikat oleh Notaris/PPAT, beberapa bulan kemudian orangtua saya didatangi oleh pihak salah satu bank, pihak bank bermaksud

menyita tanah yang telah diperjual belikan tersebut dengan alasan sertifikat tanah tersebut telah digadaikan oleh pemilik sebelumnya tanpa sepengetahuan pembeli.

7. Kebiasaan di masyarakat ketika terjadi sengketa jual beli tanah di selesaikan negosiasi secara kekeluargaan atau dengan menghadirkan pika balai desa untuk mengecek catatan di Letter C desa, jadi alat bukti kepemilikan paling kuat adalah akta jual beli dan Letter C yang disimpan di Balai Desa Linggasari.
8. Masyarakat masih beranggapan bahwa jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris memakan biaya yang mahal sehingga mereka enggan untuk melaksanakannya. Lagipula menurut masyarakat Desa Linggasari surat perjanjian jual beli dan buku Letter C desa sudaah cukup menjadi bukti kepemilikan.
9. Lebih baik yang berdasarkan pada UUPA karena lebih sah secara jual beli dan juga diakui oleh Negara dengan adanya sertifikat kepemilikan tanah.
10. Selama ini pemerintah Desa Linggasari belum mengupayakan terlaksananya Undang – Undang tersebut pihak desa hanya memberikan pelayanan laporan jual beli tanah lalu di catat dalam Letter C desa atau ketika terjadi sebuah sengketa tanah. Terkadang disampaikan himbauan dalam kegiatan masyarakat tetapi belum diberlakukan secara ketat.

DOKUMENTASI WAWANCARA

