

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN
DI HADAPAN KEPALA DESA
(Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

Dimas Rizky Wiratama Suwignyo
C100120012

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI
BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DIHADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)**

PUBLIKASI ILMIAH

Yang ditulis oleh:

DIMAS RIZKY WIRATAMA SUWIGNYO

NIM : C 100 120 012

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Shalman Al Farizi, S.H.,M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN
DIHADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)**

Yang ditulis oleh:

DIMAS RIZKY WIRATAMA SUWIGNYO
NIM: C 100 120 012

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada tanggal 18 Agustus 2017
dan dinyatakan memenuhi syarat

Dewan Penguji:

Ketua : **Shalman Al Farizi, S.H., M.kn**

Sekretaris : **Darsono, S.H., M.Hum**

Anggota : **Jaka Susila, S.H., M.Si., M.H**

()
()
()

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati SH., M.Hum.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka akan saya pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 18 Agustus 2017

Penulis



Dimas Rizky Wiratama Suwignyo
C 100 120 012

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI
TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN
DI HADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)**

ABSTRAK

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (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 dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, maka tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar seseorang memperoleh sertipikat tanah sebagai alat bukti. Namun kenyataannya masih ada praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Biasanya praktek ini dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut jual beli di bawah tangan. Asal sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih terjadi di Kabupaten Grobogan. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Grobogan. Agar lebih spesifik maka diambil di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa desa tersebut memang masih ditemukan praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selemba kwitansi dan melalui Kepala Desas. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka pemerintah Desa menghimbau agar masyarakat mendaftarkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata kunci: *Jual Beli Tanah, Di Bawah Tangan*

ABSTRACT

Land of law in Indonesia is based on Customary law. This thing is there is in Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), which says : Agrarian law applied to earth, water and space is Customary law, along the length of not be against national importance and state, which by virtue of association of nation, with socialism of Indonesia and with regulations which written in inviting this and with other regulations, all something by bothering elements which based on at Religion of Law. In the event of switchover of land right like sales, land must be registered and which is mandatory registers is Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Execution of Registration done by Land Chief. This thing is done that someone to obtain sertipikat land as a means of evidence. But in reality there are

still practice of land sales which has not sertipikat. Usually this practice done on the basis of is each other believe so called sales underhand. Of there are word mutuallies agree to, land has changed over its the ownership. Practice of land sales underhand this still happened in Kecamatan Bae Kabupaten Grobogan. This research done in Kabupaten Grobogan. That more specifically taken by in Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan. From result of research it is got that of course still be found practice of land sales underhand. According to public in the countryside if having to PPAT its the process is more complex and its the cost is expensive, so that they is more love to do transaction of land sales under hand. transaction of Land sales underhand for example on the basis of is each other believe, through as of receipt sheet and through Kepala Desa. Effort done by government of countryside that public do not make transaction of sales underhand, government Desa urges that public to register the land ground prescribed by the regulations that is Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 about Land registry (Pendftaran Tanah).

Keyword: *Land Sales, Under The Hands*

1. PENDAHULUAN

Di Indonesia, tanah memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat. Kebutuhan atas tanah akan semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang kesemuanya memerlukan tanah untuk bermukim serta meneruskan kehidupannya. Seiring berjalannya waktu, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah mulai berubah, yang saat ini tanah menjadi kebutuhan primer.

Pada saat ini di Kabupaten Grobogan khususnya, masyarakat Desa masih memberlakukan Hukum Adat yang mengakibatkan adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dengan tanah (obyek) masih ada dan melekat, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, bahkan juga menjelma sebagai peraturan-peraturan dalam Hukum Adat.¹ Adapun di negara Indonesia menggunakan asal hukum tanah yang berasal dari Hukum Adat yang dimiliki.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan PPAT, maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah

¹ Imam Soetikno, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, Hal. 59.

mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.²

Pada saat ini transaksi jual beli tanah dibawah tangan itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat, seperti di wilayah Kabupaten Grobogan yang masih belum paham dan kurang mengenal dengan notaris. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Yang dimaksud dengan tunai dan seketika adalah, disaat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masyarakat di wilayah Kabupaten Grobogan masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah.³

Mengenai syarat-syarat dan asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, buku berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data detil bentuk penguasaan tanah dahulu

² Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 87.

³ Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Berkas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa kalangan masyarakat ada yang masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti materil seorang warga dalam permohonan Sertipikat Tanah.

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimanakah keabsahan praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa? (2) Bagaimanakah perlindungan dan kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa?

Tujuan penelitian ini adalah: (1) Tujuan objektif, Mendeskripsikan agar mengetahui dan menganalisa penyebab masih adanya masyarakat yang melakukan suatu praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya, yang terjadi di Desa Sedadi, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan. (2) Tujuan subjektif, Menambah wawasan pengetahuan dan memahami cara penyelesaian sengketa praktek jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian serta kekuatan hukum suatu perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sedadi, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan.

Manfaat Penelitian ini adalah: (1) Manfaat Teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk men gembangkan pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan serta mempraktekkannya dilapangan sehingga juga dapat bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan suatu gambaran dalam mencari penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya agar memperoleh sertipikat. (2) Manfaat Praktis, Untuk memberikan sumbangan wawasan dan pemikiran bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca mengenai bidang hukum perdata pada khususnya tentang praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa. Berkaitan dengan masalah yang diteliti, dapat digunakan acuan kepada

para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian-penelitian berikutnya yang terkait dengan permasalahan yang sama.

2. METODE

Metode Penelitian menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris yang dalam jenis penelitian secara deskriptif untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta berdasarkan data primer melalui wawancara dan data sekunder dari bahan-bahan pustaka. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan berupa observasi dan wawancara yang menggunakan metode analisis dan kualitatif yang menghubungkan data sebelumnya dengan peraturan yang berlaku kemudian di tarik kesimpulan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan dalam Praktek 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 No.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.

Masyarakat di Kabupaten Grobogan termasuk masyakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu

perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa.

Meskipun adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan, tetapi tidak bisa dipungkiri masih sangat banyak terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya, sampai dengan bulan september 2013 jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47% yang tersebar 33 Propinsi seluruh Indonesia dari jumlah transaksi jual beli nasional yang memiliki jumlah tertinggi pada tahun 2013 yaitu 1.109.104 ribu transaksi jual beli, dan terakhir pada tahun 2016 transaksi jual beli nasional masih berada di grafik terendah yaitu kurang 250 ribu transaksi.⁴

Jual Beli tanah di bawah tangan menurut pendapat Ibu Listyo Wati selaku Kepala Desa mengatakan, bahwa tidak masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat sertipikat jika sudah punya uang (biaya). Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁵

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Sukarjo selaku Sekretaris Pemerintahan Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual tersebut.

⁴ Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional www.bpn.go.id. *Op. Cit.*

⁵ Listyo Wati, Kepala Desa, Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan, *Wawancara Pribadi*, Grobogan, 17 April 2017, pukul 13:15 WIB.

Menurut Bapak Aji Rio Sukala, SH selaku Kasi Pemerintahan BPN (Badan Pertanahan Nasional) menanggapi masalah jual beli tanah di bawah tangan. “Seharusnya proses jual beli tanah seperti ini sudah tidak ada. Kenyataannya saat ini masih ada yang melakukan proses jual beli tanah dengan cara tersebut (jual beli tanah di bawah tangan), dikarenakan masyarakat merasa biaya yang tidak sesuai dengan biaya yang tercantum, seperti adanya biaya tambahan yang tidak terduga, juga prosesnya terlalu rumit dan memerlukan waktu yang tidak singkat. Bahwa meskipun jika ada masalah hanya masalah yang bisa diatasi, misalnya penjual tidak memberi tahukan terlebih dahulu kepada pembeli bahwa tanah yang ingin diperjualbelikan bukan tanah yang memiliki sertifikat dan masalah lain seperti terjadi wanprestasi atau ingkar janji, dimana pembeli tidak menunaikan kewajibannya membayar atau memberikan uang kepada pihak penjual. Namun, masalah seperti ini terus diupayakan agar tidak sampai ke pengadilan atau hanya diselesaikan dengan nonlitigasi yaitu dengan jalan mediasi dengan cara memanggil kedua pihak yaitu pembeli dan penjual/pemilik tanah yang bersertifikat ke hadapan kepala desa untuk menyelesaikan masalah tersebut.”⁶

Dalam perjanjian, tidak melihat perjanjian semata-mata tetapi dilihat pula perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu olehnya dibagi dalam tiga tahap yaitu: (1) Tahap adanya penawaran dan penerimaan, (2) Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak, (3) Tahap pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya perjanjian ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan kedua tanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.

⁶ Aji Rio Sukala, Kasi Pemerintahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Grobogan, *Wawancara Pribadi*, Grobogan, 21 April 2017, pukul 09.00 WIB.

Menurut Bapak Aji Rio Sukala, SH selaku Kasi Pemerintahan BPN (Badan Pertanahan Nasional) menanggapi masalah jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Menurutnya belum/tidak sah, karena sesuai peraturan hukum pertanahan, jual beli tanah di bawah tangan tidak merupakan perbuatan hukum.⁷

Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli: (1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdota) (2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya (3) Tidak dilanggar ketentuan Landreform (4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata.

Jual beli dilakukan dihadapan kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi kantor pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan wawancara dengan Bapak Aji Rio Sukala, SH. Beliau mengatakan, bahwa sahnya jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Naional untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama.⁸

3.2. Perlindungan dan Kekuatan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa

Akibat ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain: (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. (2) Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.⁹

Nur Susanti berpendapat, untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu: (1) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga

⁹ Noviyanti, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Surabaya: Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, Hal. 45-46.

sebagai saksi. (2) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa. (3) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. (4) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.¹⁰

Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta pejabat pembuat akta tanah) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (Penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam, serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertifikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu empat belas hari pembeli dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli, di Kantor Pertanahan terkait.¹¹

Bahwa dengan demikian jika perjanjian jual beli tanah dilakukan sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰ Nur Susanti, *Op. Cit.* Hal. 99.

¹¹ Eko Yulian Isnur, 2009, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, cetakan ke-3, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hal. 71.

pada tanggal 8 Juli 1997 dan belum bersertifikat, maka tidak perlu menggunakan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan dari BPN menggunakan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) yang diketahui atau ditandatangani oleh pemerintah desa setempat.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, praktek jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Maka, jual beli tanah tersebut harus dilakukan dan didapan PPAT agar dapat didaftarkan.

Kedua, Kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan tidak ada, karena proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa yang bukan kewenangannya dan yang berhak adalah PPAT menurut peraturan sesuai legalitasnya. Jika melakukan jual beli tanah di PPAT maka tanah tersebut dapat didaftarkan dan memiliki kekuatan hukum, serta peralihan hak atas tanah dan dapat langsung melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli.

Ketiga, Melakukan proses jual beli tanah dihadapan PPAT sudah memiliki kekuatan hukum dan sah, serta perlindungan hukum bagi para pihak telah tercantum di dalam akta yang telah di buat oleh PPAT. Hal ini juga dapat menghindarkan sengketa antara para pihak khususnya pada masyarakat yang belum mengerti pentingnya melakukan jual beli tanah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

4.2 Saran

Pertama, Pelaksanaan jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari pihak penjual kepada pihak pembeli tanah. Dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama tanpa melibatkan PPAT, maka berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT.

Kedua, Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.

Ketiga, Camat atau Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat dapat memberikan perhatian khusus, hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, maupun masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat. Jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

PERSANTUNAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada: Orang tua saya tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya. Kedua adik tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya. Seorang wanita yang kusayangi, terimakasih atas doa, dan semangatnya serta sahabat-sahabatku, atas dukungan dan doanya selama ini .

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Noviyanti. 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Surabaya. Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya.

Soetikno, Imam. 1987, *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta. Gajah Mada University.

Soimin, Soedharyo. 1994, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika.

Susanti, Nur. 2008, *Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*. Semarang. Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Yulian Isnur, Eko. 2009, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah Cet III*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia.

PERUNDANG-UNDANGAN

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

WEBSITE

www.bpn.go.id Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

WAWANCARA

Rio Sukala, Aji. 2017 Kasi Pemerintahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Grobogan, Wawancara Pribadi, Grobogan, 21 April 2017, pukul 09.00 WIB.

Wati, Listyo. 2017, Kepala Desa, Wawancara Pribadi. Grobogan, 17 April, pukul 13:15 WIB.