

Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa

Nur Asmi¹, Ashar Sinelele²

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email: Nurasmi1327@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai “Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah dibawah Tangan dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Pajukukang Kec. Bontoa. Kab. Maros.)” yang menjadi permasalahan pokok yaitu bagaimana keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di Pajukukang dan perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di Pajukukang. Adapun tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan dan mengetahui perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa di Pajukukang. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, normative, perundang-undangan dan kompratif. Kemudian teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu: interview, observasi dan dokumentasi. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat di Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros merupakan masyarakat yang mayoritas masih banyak melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan dihadapan kepala desa. Adapun perlindungan terhadap jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa yaitu: apabila kedua belah pihak telah sepakat terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut dan telah mengakui adanya perjanjian jual beli tanah dengan akta dibawah tangan maka hal tersebut dianggap sah dan kekuatan hukumnya akan sama dengan akta aotentik dan jika terdapat salah satu pihak yang menyangkal dan tidak mengakui telah melakukan jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikannya. Jual beli tanah jika ditinjau dari peraturan pemerintah belum di anggap sah karena bukan merupakan perbuatan hukum namun Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa dianggap sah menurut hukum, bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil dan telah memenuhi aturan dan syarat yang ditentukan oleh desa.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa

This thesis discusses the "Legal Protection Review of Land Purchases under the Hand in front of the Village Head (Case Study in Pajukukang Village, Bontoa District. Maros Regency)" which is the main problem, namely how the validity of buying and selling land under the hands before the village head in the Pajukukang and legal protection of buying and selling land under his hands before the village head in Pajukukang. The purpose of this study is to determine the validity of the sale and purchase of land with a deed under the hand and determine the legal protection of buying and selling land with a deed under the hand carried out before the village head in Pajukukang. In this study using descriptive qualitative research using empirical, normative, statutory, and comparative juridical approaches. Then the data collection techniques

used are: interviews, observation and documentation. The results of this study indicate that the community in Pajukukang Village, Bontoa District, Maros Regency is the majority of the people who still buy and sell land under their hands before the village head. As for the protection of land sale and purchase carried out before the village head, namely: if both parties have agreed to the land purchase agreement and have recognized the existence of a land purchase agreement with a deed under the hand, then it is considered valid and its legal force will be the same as the aotentice deed and if there is one party who denies and does not admit to having made a sale and purchase then return to the applicable Government Regulation as long as there is no other evidence to prove it. Buying and selling land when viewed from government regulations has not been considered legitimate because it is not a legal act, but the validity of buying and selling land under the hand in front of the village head is considered legal according to the law, when material elements and conditions are met and have fulfilled the rules and conditions determined by the village.

Keywords: *Buying and Selling Land, Under the Hand in front of the Village Head*

Pendahuluan

Dalam menentukan suatu hak atas sebidang tanah siapa pemegang pertama merupakan suatu factor penentu, sebab secara hukum, kedudukan pemegang pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi beberapa syarat-syarat yaitu: tidak ada seorang pun yang sebelumnya menempati tanah tersebut, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memnuhi hidupnya bukan untuk suatu komoditas, dan proses kepemilikan tidak hanya dilakukan dan ditentukan oleh sekedar upacara adat, melainkan terdapat bukti yang kuat atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.

Istilah jual beli dimuat dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu dalam pasal 26 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang mengatakan bahwa“ jual beli, penukaran, pnghibahan, pemberian dengan wasiat, dan dengan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan peraturan pemerintah.¹ Dalam KUHPerdara didalam pasal 1457 menerangkan bahwa” jual beli yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang timbal-balik dimana pada pihak penjual memiliki kewajiban untuk memberikan hak milik atas suatu barang dan pada pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang sesuai dengan yang telah disepakati. Sebagaimana dalam dalil Al-Qur’an pentingnya jual beli atas dasar kesepakatan dan jual beli yang batil sebagaimana dalam Q.S. An-Nisa (4) ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا - ٢٩

¹Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Cet. I; Jakarta: Kencana, 2010), h. 355

Terjemahannya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sunggu Allah maha penyayang kepadamu.”

Dalam KUHPerdata hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan tersebut dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.²

Tanah hak milik dalam UUPA yang hak kepemilikannya bersifat turun temurun serta memiliki status kepemilikan yang kuat atas suatu tanah. Sebab tanah merupakan benda yang mutlak dalam kehidupan manusia, disamping memiliki nilai ekonomis tanah juga merupakan suatu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan oleh sebab itu status kepemilikannya dapat beralih berdasarkan terhadap ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian (UUPA) yang dijelaskan bahwa “hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.” Dalam pasal 20 ayat (2) menjelaskan bahwa tanah dapat dialihkan namun peralihannya tidak serta merta dilakukan peralihan seperti jual beli barang yang lainnya. Meskipun sudah ada akad dalam jual beli tanah namun status kepemilikannya tidak serta merta dapat berpindah begitu saja, karena harus melakukan pendaftaran tanah pada badan pertanahan nasional setempat. Tujuannya pendaftaran tanah untuk mengalihkan suatu kepemilikan atas tanah pada pihak pertama ke pihak kedua.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian lapangan. Bila dilihat dari jenis datanya, penelitian ini termasuk penelitian yang bertitik tolak dari data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian yang ada melalui hasil-hasil penelitian dari beberapa lokasi penelitian dan juga website yang dapat diakses secara online dari berbagai perguruan tinggi dan pengadilan serta jurnal-jurnal online yang menyangkut tentang upaya perlindungan. Terdiri atas satu pendekatan yakni pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang digunakan dengan cara menyoroti fakta-fakta yang terjadi dalam realita bagaimana proses perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa di desa Pajukukang kecamatan Bontoa Kabupaten Maros.

Hasil dan Pembahasan

1. Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah dianggap sah apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta aotentik yang disahkan oleh pejabat yang

²Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional, Perdata, (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat*, (Cet. I; Depok: Rajawali Pers, 2018), h. 105.

berwenang. Hal tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah 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 pemindahan hukum 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.³

Kepala Desa Pajukukang bapak Saharuddin menegaskan bahwa \pm 70% dan bahkan mayoritas masyarakat dari keseluruhan Masyarakat Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa yang menggunakan akta jual beli dalam proses jual beli tanah, hal ini membuktikan bahwa masyarakat Desa Pajukukang terbilang masih sangat kurang menyadari akibat yang akan ditimbulkan dari akta dibawah tangan dan pentingnya akta aotentik yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah maupun pejabat yang berwenang saat melakukan transaksi jual beli tanah.

Jumlah transaksi jual beli tanah dengan akta dibawah tangan masih begitu banyak dibandingkan transaksi jual beli tanah dengan akta aotentik, hal tersebut menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang kurang sadar akan pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah secara aotentik dan sertifikat tanah.

Menurut Drs. Wajdi Syamsu, S.Ag selaku tokoh agama dan imam desa di desa pajukukang mengatakan bahwa jual beli tanah dibawah tangan menurut hukum islam tetap sah sepanjang jual beli yang dilakukan sesuai dengan syarat dan rukunnya. Karena jika ditinjau dari segi hukum islam jual beli itu sendiri memiliki syarat dan rukun jika syarat dan rukunnya sudah terpenuhi jual belinya itu tetap sah walaupun dilakukam secara dibawah tangan.⁴

Menurut Saharuddin selaku Kepala Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros dan selaku PPAT Sementara dan selaku Saksi dalam praktek jual beli menanggapi bahwa masalah jual beli tanah dengan akta dibawah tangan menurutnya memang belum sah, karena sesuai dengan peraturan hukum pertanahan, jual beli tanah dibawah tangan tidak merupakan perbuatan hukum. Namun dalam jual beli tanah jika dilihat dari syarat sah jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat materil dari jual beli yaitu: (1) syarat sah suatu perbuatan hukum pasal 1320 KUHPPedata, (2) pembeli memnuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya,(3) tidak melanggar ketentuan *landreform*,(4) dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. Sehingga bapak Saharuddin menegaskan bahwa jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa sah menurut hukum bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil jual beli.

Menurut Saharuddin Jual beli beli yang dilakukan di hadapan kepala desa telah memenuhi aturan dan syarat yang ditentukan oleh desa yaitu Rinci, Maksudnya jelas, ada PBBnya, ada bukti kwitansinya dan ada akta perjanjian jual beli yang disepakati oleh pihak dan dilakukan tidak secara sembunyi-sembunyi, maka jual belinya Sah menurut hukum. Akan tetapi jika akta jual belinya ingin di daftarkan di kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan menolak untuk mendaftarkannya karena akta jual belinya bukan merupakan akta aotentik.⁵

Secara hukum Jual beli hak atas tanah sah jika dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Nasional bukan merupakan

³Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴Wajdi Syamsu, Tokoh Agama dan Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 22 Januari 2020.

⁵Saharuddin, Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020

syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan akan tetapi hanya untuk memperkuat terhadap pihak ketiga.

2. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa.

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan karena lemahnya regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.⁶ Perlindungan hukum terhadap masyarakat merupakan suatu yang sangat penting.

Menurut Wajdi Syamsu S.Ag tokoh agama Desa Pajukukang, memandang bahwa dalam jual beli penting adanya surat pernyataan atau akta yang disepakati oleh kedua belah pihak sebelum diserahkannya misalnya suatu pembayaran maka harus ada surat pernyataan terlebih dahulu untuk menghindari suatu kejadian hukum seperti wanprestasi atau ingkar janji.⁷

Akibat ingkar janji atau Wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli yang dapat membawa kerugian bagi para pihak, oleh karena itu perlu adanya suatu perlindungan hukum bagi kedua belah 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 ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli itu sangat bergantung pada kekuatan perjanjian pengikat jual beli yang dibuat. Jika yang dibuat adalah akta dibawah tangan maka perlindungan hukumnya sesuai perbuatan hukum yang dilakukan yaitu perlindungan terhadap akta dibawah tangan yang mana di tangani langsung oleh kepala desa selaku pejabat yang bertanda tangan dalam akta pengikat perjanjian jual beli tersebut. Namun jika akta yang dibuat adalah akta yang dibuat dihadapan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah maka perlindungan hukumnya sesuai dengan perlindungan hukum terhadap akta aotentik.

Menurut Kepala desa Pajukukang Bapak Saharuddin bahwa selain perlindungan hukum yang telah disebutkan diatas, perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan yaitu : kedua belah pihak sepakat dan keduanya telah mengakui adanya perjanjian pengikat jual beli yang telah dilakukan maka perjanjian akta dibawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukumnya akan sama dengan akta aotentik, serta kedua belah pihak telah melakukan perjanjian dengan dibuktikan surat pengikat jual beli. jika terdapat salah satu pihak yang tidak mengakui telah melakukan perjanjian jual beli maka kembali ke peraturan pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikannya.⁸

Kesimpulan

⁶Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Cet: III, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015) h. 6

⁷Wajdi Syamsu, (55 Tahun), Tokoh Agama Sekaligus Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 22 Januari 2020.

⁸Saharuddin, (52 Tahun), Kepala Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 15 Januari 2020.

Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa untuk para pihak yang telah melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu: kedua belah pihak sepakat dan keduanya telah mengakui adanya perjanjian pengikat jual beli yang telah dilakukan maka perjanjian akta dibawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukumnya akan sama dengan akta aotentik, serta kedua belah pihak telah melakukan perjanjian dengan dibuktikan surat pengikat jual beli. jika terdapat salah satu pihak yang tidak mengakui telah melakukan perjanjian jual beli maka kembali ke peraturan pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikannya. Sedangkan Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa dianggap sah menurut hukum, bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil dan telah memenuhi aturan dan syarat yang ditentukan oleh desa.

Daftar Pustaka .

- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015.
- Saharuddin (50 Tahun), Kepala Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *wawancara*, Maros, 15 Januari 2020
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Wajdi Syamsu, (55 Tahun), Tokoh Agama Sekaligus Imam Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros, *Wawancara*, Maros, 22 Januari 2020.
- Zaeni, Asyhadie Haji. *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional, Perdata, (BW), Hukum Islam, Dan Hukum Adat*, Depok: Rajawali Pers, 2018.