

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN

Joko Sadewo

Magister Ilmu Hukum, Universitas Kader Bangsa

Email : joe2h4@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, dan Apa kah Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan teknis atau terapan. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Jenis data penelitian adalah data sekunder dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan teknik analisis data yang digunakan bersifat deduktif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik, Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan. Dan Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci : *Jual beli, Akta di bawah tangan, tanah.*

Abstract

This study aims to determine how the legal protection for the parties in the sale and purchase of land with a deed under the hand, and what are the factors that cause people to buy and sell land with a deed under the hand. This research is a normative legal research that is prescriptive and technical or applied. The research approach uses the law approach and case approach. The type of research data is secondary data with primary and secondary legal materials. Data collection techniques such as literature study and data analysis techniques used are deductive. The results of this study explain that the legal protection of the parties in buying and selling with a deed under the hand, namely both parties, especially the seller acknowledges the existence of the sale and purchase agreement that is carried out, in this case the most important thing to admit is the seller. If both parties acknowledge that the agreement under the hand that has been done is considered perfect and the legal force of the deed under the hand will be the same as the authentic deed, If one of the parties denies that there has never been a sale and purchase then go back to the applicable Government Regulation as long as there is no other evidence to prove. And the factors that cause people to buy and sell with a deed under

the hand of the community lacking understanding or even ignorance of the perpetrators of the transaction both the seller and the buyer of land regarding the provisions of applicable law.

Keywords: *Buying and selling, Deed under the hand, land.*

A. Latar Belakang

Sejak bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, maka mulai sejak saat itu merupakan titik awal bagi perkembangan politik hukum bangsa Indonesia. Dengan telah dinyatakan kemerdekaan bangsa Indonesia, maka pada tanggal 18 Agustus 1945 pemerintah negara Indonesia membentuk Undang-Undang Dasar Negara sebagai dasar konstitusional pelaksanaan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan bangsa dan negara diberbagai bidang kehidupan, termasuk di dalamnya titik awal pembangunan hukum nasional kita.¹

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-

¹ Agustina, Enny. 2019. Pelaksanaan Pelayanan Publik Berkualitas Bagi Masyarakat. Jurnal literasi. Vol 2 No 3. PP 10-17.

besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.²

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumberdaya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa.

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur

pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiaskan banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.³ Demikian pentingnya tanah sehingga Jean Jacques menempatkan aspek kepemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui menjadi pemilik jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. Pertama, tidak ada seorang pun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komuditas. Ketiga proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional.

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agrari:KajianKomprehensif, Edisi I*,(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, h.32

³ Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu. h.1

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdota Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada meniatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁴

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan

kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Lembaga jual beli tanah telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Sedangkan “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dengan tidak adanya peraturan yang secara tegas mengatur khusus mengenai jual beli tanah ini tentunya akan timbul banyak penafsiran yang berbeda-beda mengenai lembaga hukum jual beli tanah.

⁴ ibid

Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara civil liability (pertanggungjawaban perdata), kepada

pihak yang dirugikan(korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali. Di samping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara criminal liability (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan penal (hukuman) dan non-penal (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.⁵

Namun meskipun adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan tersebut, tetapi tidak bisa dipungkiri masih sangat banyak terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul: **“Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan”**.

B. Rumusan Masalah

⁵ Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka. h.14

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan ?
2. Apakah Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diajukan di atas maka penulis ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui Bagaimana Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.
2. Mengetahui Apakah Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

D. Metode Penelitian

Penelitian dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data-data sekunder dengan bantuan peraturan-peraturan

yang tertulis, buku-buku wajib maupun buku referensi, majalah, surat kabar, internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas, sehingga diperoleh pengetahuan secara teoritis mengenai masalah yang akan dibahas.

E. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta di Bawah Tangan

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut

termasuk dalam perlindungan preventif.

Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.⁶

Adapun perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler,

Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual, adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual belitanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatka Akta Jual Beli.

⁶ Yulia Kumalasari, *Jurnal, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, 2016

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memnuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.⁷

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 kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.⁸ Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgent.

⁷ Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok*, 2013

⁸ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Cet:3, Jakarta Selatan:

Margaretha Pustaka, 2015) h.6

Adapun Wanprestasi atau ingkar janji atau atau tidak memenuhi perikatan ada empat macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukan perikatan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁹

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

⁹ Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Skripsi, Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015, h.43

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 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 dilakukam perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:

a) 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.

b) 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.¹⁰

¹⁰ Noviyanti, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli dengan Akta di Bawah Tangan

Masalah jual beli memang belum bisa diatasi seluruhnya oleh aparat ataupun pemerintah, salah satunya ialah pendaftaran sertifikat tanah hingga akta jual beli yang dilakukan di awah tangan. Keberadaan akta jual beli di bawah tangan memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:

- 1) Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.

- 2) Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakkannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
- 3) Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan. Saat ini luas tanah nonhutan yang sudah dibuat peta skala besa oleh BPN baru mencapai kurang dari 10 % sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.
- 4) Perturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) No.3 Tahun 1997 belum

Tanah, Skripsi, Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015, h.45-46

- mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
- 5) Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
 - 6) Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
 - 7) Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah- masalah di lapangan.

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa.

Masalah yang dihadapi pada masa mendatang adalah :

- (1) Masih adanya keengganan untuk membuka informasi karena kurangnya pemahaman aparat pemerintah atas prinsip *good governance*;
- (2) pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum optimal;
- (3) Rendahnya pemahaman, disiplin, dan konsistensi aparatur BPN dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah;
- (4) belum terwujudnya system pengawasan yang baik.¹¹

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, hal tersebut selain dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun aparat terkait masalah tersebut, juga karena kesadaran dari pribadi masyarakat itu sendiri. Kurangnya pendidikan masyarakat atau minimnya

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, (Cet VI, Jakarta : Sinar Grafika, 2014) h. 168-169

pengetahuan mengenai hal tersebut memang menjadi kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan, selain hal tersebut masih banyak faktor lain yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya jual beli tanah di bawah tangan atau tidak sekaligus dilakukan di hadapan PPAT antara lain:

- a. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter C dan belum di konversi.
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- e. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian sehingga

harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan.

- f. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
- g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.¹²

Penutup

a. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan

¹² Pranciska Romana Dwi Hastuti, Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta), Jurnal Reportorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 juli-Desember. 2015

jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu:

- a) Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.
- b) Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu:

- a) Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.
- b) Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan

kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah

- c) Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter C dan belum di konversi.
- d) Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- e) Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan.
- f) Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
- g) Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan

pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

b. Saran

Agar bisa dicegah banyaknya praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, maka dibutuhkan upaya:

1. Diharapkan kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik dan Bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat. Di mana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari pemerintah kepada masyarakat akan cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.

Daftar Pustaka

Buku

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cet VI*, Jakarta : Sinar Grafika.

Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet:3*, Jakarta Selatan Margaretha Pustaka.

Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agrari: KajianKomprehensif, Edisi I*,(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, h.32

Yulia Kumalasari, 2016, *Jurnal, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*.

Jurnal

Agustina, Enny. 2019. *Pelaksanaan Pelayanan Publik Berkualitas Bagi Masyarakat*. Jurnal literasi. Vol 2 No 3. PP 10-17.

Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi,
Triyono, Jurnal Diponegoro
Law Review, Volume 1,
Nomor 2, *Perlindungan
Hukum Terhadap Para Pihak
dalam Perjanjian Pengikatan*

*Jual Beli Tanah Yang Dibuat di
bawah Tangan* oleh
PT.Cisadane Perdana Kota
Depok, 2013.