

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI
BAWAH TANGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep)**

Aqidatul Mustafidah¹ Diyan Isnaeni² Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono Nomor 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341)552249
Email: aqidatulmustafidah@gmail.com

ABSTRACT

The transfer of land rights is a legal act that causes the transfer of land rights from the owner to the other party, there are three formulations of the problem that the author raised, namely: How is the process of implementing the transfer of property rights to land through an under-hand purchase agreement in The Village of Pekandangan Barat Sumenep Regency? What is the validity of the agreement to buy and sell the right to land in an under-hand sale agreement in Pekandangan Barat Village of Sumenep Regency? What is the legal protection for people who make the transfer of land rights through under-handed purchase agreements in Pekandangan Barat Village of Sumenep Regency? In this study the authors used empirical juridical research methods. The results of transitional research conducted by the community in the presence of the Village Chief are not in the presence of competent people who are considered legitimate by the community but not legally valid whose legal protection is very weak.

Keywords: *Land Rights Transition, Agreements, Buying and Selling.*

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang menimbulkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik ke pihak yang lainnya, ada tiga rumusan masalah yang penulis angkat yaitu: Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian peralihan yang di lakukan oleh masyarakat di hadapan Kepala Desa bukan di hadapan yang berwenang yang di anggap sah oleh masyarakat akan tetapi tidak sah secara yuridis yang perlindungan hukum sangat lemah karena tidak sesuai dengan peraturan hukum.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian, Jual Beli.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen penting dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki banyak manfaat bagi manusia yang masih hidup atau yang sudah meninggal, manfaat tanah yaitu untuk

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

mendirikan tempat tinggal, tempat untuk bercocok tanam dan juga tempat untuk orang yang sudah meninggal yang di kebumikan.

Objek dari hukum tanah adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan di sini berarti hak penguasaan yang berisi kajian wewenang seperti kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan sesuatu atas yang di kehendaki. Sesuatu itulah yang dapat menjadi tolak ukur atas isi penguasaan tanah yang jadi pembeda antara hak penguasaan dan atas tanah yang di atur di dalam hukum tanah.⁴ Dalam undang-undang pokok agraria No. 5 Tahun 1960, pengertian hak milik atas tanah adalah; Hak milik yang merupakan hak turun temurun paling kuat dan di miliki orang tanah tersebut dan Hak milik yang bisa beralih ke siapapun orang atau di alihkan.⁵ Sebidang tanah yang dikuasai atas Negara yang bersumber dari hak bangsa Indonesia yang hakikatnya adalah kewenangan bangsa atas tugas dalam pelaksanaannya yang memiliki unsur public.⁶

Melihat dari aspek tanah, bahwa hak-hak atas tanah bisa di bagi menjadi 2 kelompok yaitu:⁷ hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder. Di uraikan dalam undang-undang hukum perdata pasal 1457 yang di sebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kedua belah pihak yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak kedua adalah untuk membayar harga yang telah di janjikan.⁸

Pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata merumuskan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan yang mengikatkan orang dengan pihak lain atau lebih, hukum perjanjian tidak hanya mengatur keabsahannya saja akan tetapi juga mengatur pelaksanaan perjanjian yang di buat dan akibat dari perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian jual beli apabila ada kata sepakat dimana pihak satu dan dua maka perjanjian jual beli tersebut di anggap sah, apabila barang yang di jual adalah hak milik orang lain maka di anggap batal.⁹

Peralihan hak milik atas tanah dan hak atas tanah dan hak atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya bisa di buktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang dapat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali pemindahan hak melalui

⁴ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal. 11.

⁵ Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

⁶ Diyan Isnaeni, 2020, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, Yurispruden Vol. 3 No. 1.

⁷ Urip santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hal. 21.

⁸ Undang-undang Hukum Perdata

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 320.

lelang, sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1).¹⁰ Jadi sesuai dengan uraian pasal diatas maka peralihan hak milik atas tanah wajib menggunakan akta PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga menguraikan bahwa dengan melalui pendaftaran tanah yang bisa memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada seseorang yang menjadi pemegang haknya atas suatu bidang tanah tersebut dan hak lainnya, dengan adanya pendaftaran terlebih dahulu bisa lebih mudah terdaftar dan dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang yang berhak, bentuk yang akan di berikan kepada orang yang berhak adalah sertifikat hak atas tanah yang di maksud dengan surat tanda bukti berdasarkan pasal 4.¹¹

Masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep adalah melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan yaitu di hadapan Kepala Desa dan Apel (pemimpin setiap dusun) yang bersifat tunai dan nyata. Dan sudah dari jaman dahulu adatnya di sana melaksanakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan yang sudah di anggap biasa oleh masyarakat di sana.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis perlu meneliti permasalahan sebagai berikut: Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat? Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat? Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat?

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep, untuk mengetahui proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep, ntuk mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.

¹⁰ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2019, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 3 No. 2.

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Yaitu penelitian empiris ini menggunakan pandangan hukum secara nyata, dengan perkataan lain yang di sebut kajian empiris *law in action* dan kajian kenyataannya *das sein*.¹² Dalam penelitian ini memerlukan cara untuk mengumpulkan data-data yang relevan dan untuk memperoleh data yang relevan harus melakukan beberapa tehnik dalam pengumpulan data, dalam penelitian ini penulis menggunakan 3 tehnik yaitu: Wawancara, Pengamatan (observasi) dan Dokumentasi.

PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep

Hasil wawancara di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep penulis mendapatkan data informasi yang di lakukan masyarakat melaksanakan peralihan hak milik atas tanah yang melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dengan alasan mudah, cepat dan tidak banyak mengeluarkan biaya.

Berikut adalah beberapa hasil dari wawancara dari masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yaitu:¹³

Menurut responden Ibu Suhaimah sebagai selaku penjual, bahwa sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan harus memenuhi syarat yang sudah di tentukan, yaitu:

1. Ada Penjual dan Pembeli

Maksud dari penjual dan pembeli di sini adalah dengan adanya penjual dan pembeli maka terjadilah sebuah perjanjian yang di lakukan kedua belah pihak, yang pihak penjual mau merelakan hak milik atas tanahnya di alihkan kepada orang lain dengan syarat untuk membeli tanah tersebut dengan sejumlah uang yang harganya sudah di sepakati oleh kedua belah pihak.

2. Ada Apel (pemimpin setiap dusun) dan Kepala Desa

Maksud dari Apel dan Kepala Desa di sini adalah sebagai saksi atas terjadinya peralihan hak milik atas tanah tersebut bahwa peralihan tersebut sudah di sepakati oleh kedua belah pihak.

¹² Achmad Ali, Wiwie Heryani, 2015. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana. hal. 2

¹³ Hasil wawancara dari masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 8 oktober 2021.

Menurut responden Ibu Ra'uf sebagai selaku penjual, dengan memenuhi syarat tersebut itu adalah sebuah syarat yang sangat mudah untuk di penuhi dan syarat yang sangat gampang untuk di lakukan berbeda dengan menjual tanah yang harus melalui PPAT, beliau mengatakan saya melakukan peralihan hak milik atas melalui jual beli di bawah tangan di karenakan ada keperluan yang mendesak dan beliau secepatnya harus menjual tanah tersebut untuk mendapatkan sejumlah uang yang lumayan besar. Beliau menjual tanah tersebut dengan bukti tertulis bahwa sudah melakukan jual beli yang di sepakati kedua belah pihak yang di tandatangani penjual dengan saksi pembeli, Apel/Kepala Desa.

Menurut responden Ibu Hasanah selaku sebagai penjual, bahwa dengan melakukan peralihan hak milik atas tanah yang melalui jual beli di bawah tangan sangatlah mudah dan beliau juga mengatakan tidak ada paksaan apapun, benar-benar di lakukan secara sukarela.

Dalam proses pelaksanaannya dalam peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep ada beberapa yaitu sebagai berikut:

1. Adanya para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli yang akan membuat kesepakatan perjanjian dalam jual beli hak atas tanah tersebut.
2. Setelah kesepakatan terjadi dan di setuju antara kedua belah pihak tersebut, maka para pihak harus melapor kepada Apel/Kepala Desa untuk membuat akta jual beli tanah tersebut yang di sebut akta di bawah tangan.
3. Pada saat melapor ke Apel/Kepala Desa, para pihak di perintahkan untuk menulis isi dari perjanjian jual beli tanah tersebut yang sudah di sepakati bersama dan masing-masing pihak menulis surat perjanjian tersebut di hadapan Apel/Kepala Desa.
4. Isi dari perjanjian penjual yaitu berniat akan menjual tanah tersebut yang tanahnya adalah tanah hak milik yang akan di alihkan kepada orang lain, dengan keterangan harga yang sudah di sepakati serta letak tanah dan batasan-batasannya. Sedangkan pembeli isi dari surat perjanjiannya yaitu bahwa dengan keterangan akan membeli sebidang tanah dari si penjual dengan kesepakatan bersama dan ketentuan harga yang sudah di sepakati. Masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep mempunyai alasan mengapa para pihak harus menulis perjanjian masing-masing karena sebagai bukti bahwa masing-masing para pihak pernah melaksanakan jual beli tanah tersebut dan untuk memperkuat bukti atas peralihan tanah tersebut.
5. Dalam proses pembayaran atas pembelian tanah tersebut bisa di lakukan secara bertahap akan tetapi di anjurkan langsung membayar secara lunas. Apabila pihak

pembeli dari beda dusun jadi di anjurkan langsung membayar secara lunas dan apabila masih 1 dusun di perbolehkan membayar secara bertahap. Max. 3x tahap pembayaran.

Hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan sudah merupakan kebiasaan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.

Berikut adalah data masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yang masih menggunakan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan.

Tabel 1.1
Data Masyarakat Yang Menggunakan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan

No.	Macam-macam	Presentase
1.	Lisan	25%
2.	Tulis	75%

Sumber data dari Kepala Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 2021

Tabel di atas adalah data dari masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di desa pekandangan barat, dengan 2 cara yang di lakukan ada yang melakukan secara lisan dan ada juga dengan cara tertulis.

Proses yang sering di gunakan oleh masyarakat dengan cara tertulis lebih banyak dari pada dengan cara lisan karena dengan bukti tertulis menurutnya lebih sah dan lebih akurat, sedangkan dengan cara lisan biasanya di lakukan dengan alasan mendesak atau juga bisa di karenakan melakukan jual belinya dengan kerabat dekat.

Isi dari perjanjian jual beli di bawah tangan yang di gunakan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yaitu:¹⁴

1. Pendahuluan, dengan isi data identitas penjual dan pembeli sesuai kartu tanda penduduk (KTP) dan waktu dalam membuat kesepakatan perjanjian.
2. Isi dari perjanjian, dengan berisi hasil dari kesepakatan dalam perjanjian yang sudah di sepakati bersama oleh kedua belah pihak bahwa menyetujui atas jual beli tersebut.

¹⁴ Hasil wawancara kepada Bapak Khaseli selaku Kepala Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 2 oktober 2021.

Dengan uraian luas tanah dan batas-batas tanah dan uraian keterangan bahwa tanah yang sudah di jual bukan hak miliknya karna sudah di alihkan.

3. Yang terakhir adalah tandatangan persetujuan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dan tertulis nama saksi (apel/kepala desa) dengan di beri stempel oleh kepala desa dan juga sidik jari dari penjual.

Surat perjanjian jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan di buat dalam bentuk 2 kertas tertulis yang dibuat oleh pembeli dan kertas yang di buat oleh penjual.

Penjual menulis di dalam kertas pernyataan yaitu sebuah pernyataan bahwa mempunyai sebidang tanah dan berniat untuk menjual tanah tersebut, sedangkan pembeli memenuhkan dalam surat perjanjiannya bahwa berniat untuk membeli tanah tersebut dengan harga yang telah di sepakati dan menyetujui ketentuan-ketentuannya.

Uraian di atas bahwa dalam pembuatan akta jual beli di bawah tangan yang di lakukan masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep dalam pembuatan perjanjiannya antara penjual dan pembeli di sana juga tercantum 2 saksi dari perjanjian jual beli tersebut, bedanya hanya peralihannya atas hak milik tanah melalui perjanjian jual belinya tidak di hadapan PPAT seperti akta otentik.

Membuat surat perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sebaiknya di cantumkan:

1. Alasan yang kuat mengapa melakukan jual beli tanah tersebut melalui di bawah tangan.
2. Di tulislah bentuk cara pembayarannya dan bukti bahwa pembeli sudah membayar.
3. Jaminan atas tanah yang di jual dengan pernyataan bahwa tersebut benar-benar hak miliknya sendiri, tidak dalam sengketa dan tidak dalam jaminan.
4. Janji yang sudah di janjikan tidak boleh di langgar dan yang di perjanjikan harus sesuai dengan kesepakatan.
5. Sebaiknya juga kepada penjual mau memberikan jaminan bahwa tanah tersebut sudah memberikan kuasas atas hak tanahnya kepada pembeli.
6. Dalam pemberian kuasa sebaiknya juga sebagai penjual harus berjanji bahwa tersebut tidak akan di Tarik kembali dari tangan pembeli.

Proses yang sudah di jelaskan di atas bahwa perjanjian dalam jual beli di sini sah karena sudah memenuhi beberapa unsur dalam perjanjian yaitu unsur *Essentialia* yang bersifat *essensial* yang menyebabkan timbulnya perjanjian yang di atur dalam pasal 1320 KUHPerdara, unsur *Naturalia* yang artinya mengatur tentang pihak yang berkewajiban atas tanggung jawabnya yang di atur dalam pasal 1474 dan pasal 1491 KUHPerdara dan unsur

Accidentalialia yaitu unsur dari isi suatu perjanjian dan syarat-syarat sah dalam perjanjian yang sudah di atur dalam pasal 1320 KUHPdata. Dari unsur jual beli juga sudah terpenuhi yaitu adanya barang dan harga.

B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep

Hasil wawancara dengan berbagai pertanyaan masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep, penulis mendapatkan data informasi yaitu pada saat melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui jual beli di bawah tangan dengan bukti yang hanya berbentuk selebar kertas di anggap sah karena sudah memenuhi syarat-syarat yang di tetapkan oleh Apel/Kepala Desa dan persetujuan dari para pihak yang bersangkutan.

Berikut adalah uraian dari beberapa responden masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yaitu:¹⁵

1. Menurut responden Bapak Ashari sebagai selaku pembeli, bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di mata hukum memang di anggap tidak sah akan tetapi menurut beliau masyarakat di sana mengakui sah-sah saja asalkan isi perjanjian tersebut sesuai kesepakatan para pihak dan saya melakukannya dengan sukarela tanpa paksaan dari siapapun.
2. Menurut responden Bapak Ashari sebagai selaku pembeli, bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di mata hukum memang di anggap tidak sah akan tetapi menurut beliau masyarakat di sana mengakui sah-sah saja asalkan isi perjanjian tersebut sesuai kesepakatan para pihak dan saya melakukannya dengan sukarela tanpa paksaan dari siapapun.
3. Menurut responden Ibu Safitri beliau sudah pernah melakukan membeli tanah melalui di bawah tangan memang sangatlah cepat dan mudah dengan biaya yang sangat terjangkau. Menurut beliau dengan adanya peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan sangat membantu masyarakat apabila ingin menjual tanah dengan cepat atau ada sesuatu keadaan yang mendesak untuk menjual tanah tersebut.

¹⁵ Hasil wawancara masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 8 oktober 2021.

Perjanjian jual beli yang di lakukan masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep harus memenuhi tahapan dalam membuatnya untuk di akui sah menurut pandangan masyarakat yaitu:¹⁶

1. Tahap pertama dengan adanya tawar menawar pembeli kepada penjual dan terjadilah kesepakatan kedua belah pihak dan penerimaan atas haknya tersebut.
2. Tahap dengan adanya kesesuaian antara kehendak pembeli dan penjual.
3. Tahap dalam pelaksanaan perjanjian jual beli.

Berikut adalah data dari hasil observasi di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep ada beberapa presentase masyarakat yang masih percaya dengan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.

Tabel 1.1
Data Masyarakat Yang Masih Menganggap Akta Di Bawah Tangan Sah

No.	Sah/Tidak Sah	Presentase
1.	Sah	80%
2.	Tidak Sah	20%

Sumber Data Dari Kepala Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 2021

Tabel di atas menguraikan bahwa masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep masih banyak yang menganggap bahwa jual beli tanah yang melalui di bawah tangan adalah sah dan benar-benar tidak patuh dengan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sudah memberikan ketentuan bahwa pendaftaran tanah yang melalui jual beli harus di daftarkan melalui dan di buktikan melalui PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep sudah di anjurkan kepada seluruh masyarakat untuk melakukan jual beli hak milik atas tanah di hadapan PPAT saja untuk mendapatkan sertifikat hak milik, lebih akurat dan ada perlindungan hukumnya yang pasti, akan tetapi masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep tetap melakukan jual beli hak atas tanah melalui di bawah tangan dengan alasan karena lebih cepat, mudah dan mereka menganggap sah.

Adapun juga ada syarat keabsahan dalam sebuah perjanjian dalam suatu kontrak yang di sahkan oleh hukum yaitu:

¹⁶ Hasil wawancara dari Bapak Khaseli selaku Kepala Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 2 oktober 2021.

1. Adanya kesepakatan oleh kehendak yang menjadi syarat dalam sebuah perjanjian menurut hukum perdata, dengan adanya kesesuaian kedua belah pihak terjadilah kesepakatan yang di setuju para pihak yang bersangkutan.
2. Yang berwenang adalah syarat bahwa pihak yang bersangkutan benar-benar memiliki hak di mata hukum dan tidak cakap hukum.
3. Obyek atas suatu barang yang di perjual belikan, seperti yang di lakukan masyarakat desa pekandangan barat melakukan jual beli tanah, jadi tersebut adalah sebuah obyek dari perjanjian tersebut. Obyek di sini harus jelas dan paling tidak minimal mengetahui jenisnya.
4. Yang di perjual belikan harus tidak boleh melanggar hukum jadi setidaknya tidak boleh bertentangan dengan hukum.

Dengan adanya masyarakat yang tetap kokoh menggunakan peralihan hak milik atas tanah yang melalui jual beli di bawah tangan tetaplah di laksanakan dengan saksi Apel/Kepala Desa dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Perjanjian jual beli merupakan perbuatan kesepakatan di lakukan oleh kedua belah pihak yang mana ada pihak penjual dan pembeli, sebagai selaku penjual adalah untuk merelakan suatu barang dan pembeli sebagai penerima barang dengan memberikan imbalan yang biasanya berupa uang dengan jumlah yang telah di sepakati antara kedua belah pihak.

Jual beli di anggap sah karena memenuhi syarat yang sudah di uraikan dalam hukum perdata bahwa ada 2 syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil.

Dalam syarat materiil yang berisi yaitu bahwa penjual mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut dalam artian tanah tersebut adalah tanah hak milik dari penjual tersebut dengan bukti yang sah, bahwa pembeli juga harus mempunyai hak untuk membeli tanah tersebut dalam artian si pembeli harus memenuhi syarat atas pembeli yang harus mengetahui letak atas tanah tersebut dan mengetahui bahwa tanah yang di belinya adalah tanah hak milik atau bukan, dan syarat yang terakhir adalah tanah yang bukan sengketa.

Peralihan hak milik atas tanah yang di lakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan hanya sah perjanjiannya saja akan tetapi untuk peralihannya di anggap tidak sah karena harus tidak di lakukan di hadapan PPAT.

Perjanjian jual beli yang di buat secara sah maka berlaku dengan undang-undang dan perjanjian melalui di bawah tangan sah menurut hukum dengan aturan undang-undang yang berlaku, berdasarkan ketentuan KUHPerdata pasal 1338.

Hasil wawancara responden di atas bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan yang mereka alami menurut mereka adalah tidak sah secara yuridis akan tetapi sah di mata masyarakat Desa itu sendiri.

Jual beli tanah yang di laksanakan tanpa di hadapan PPAT adalah sah menjadi hak milik akan tetapi dengan memenuhi syarat-syarat materiil dan formil nya. Dalam hal ini sesuai dari hasil wawancara bahwa akta di bawah tangan adalah sah apabila tidak cakap hukum dan objeknya tidak dalam sengketa.

Terkait dalam hal peralihannya bahwa bentuk dalam jual beli tanah tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan syarat-syarat dalam jual beli ada syarat-syarat sahnya yaitu syarat materiil dan syarat formil, dari syarat materiilnya di sini adalah lebih pada objeknya yaitu hak yang akan di perjual belikan yaitu hak milik atas tanah tersebut dan pembelinya adalah sebagai untuk memenuhi syarat sebagai subjeknya, sedangkan syarat formilnya adalah lebih kepada transaksi dalam jual belinya. Dalam perjanjian tersebut untuk pembuktian sebagai akta dan yang berwenang hanya pejabat umum dalam pembuatan akta seperti PPAT sesuai dengan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dari ketentuan tersebut sudah jelas bahwa terjadinya peralihan hak milik atas tanah atas dasar dari perbuatan hukum jual beli yaitu terjadilah peralihan asal di hadapan PPAT. Dengan pembuktian akta PPAT adalah bukti yang benar atas terjadinya peralihan hak milik atas tanah tersebut dan juga merupakan syarat yang mutlak untuk melakukan pendaftaran atas peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menguraikan bahwa Fungsi dari sertifikat tanahnya adalah untuk sebagai pembuktian atas hak milik tanah tersebut dari data dalam pembuktian yuridis. Data fisik yang tercantum dalam pembuktian yaitu tentang luas dan letak serta batasannya dalam bidang tanah tersebut. Sedangkan data yuridis keterangannya harus mengenai terdaftarnya tanah tersebut atas pemegang haknya dari pihak-pihak lain yang membebaninya.

Pendaftaran yang di lakukan di hadapan PPAT sangatlah bagus dan memiliki aturan hukum yang sah dan memiliki kepastian hukum yang kuat dari pada jual beli tanah yang di lakukan di hadapan Kepala Desa, walaupun sebenarnya jual beli di bawah tangan yang di lakukan masyarakat sudah benar akan tetapi di mata hukum ada syarat yang belum terpenuhi jadi hanya jual belinya saya yang sah tapi tidak dengan peralihan haknya.

Berdasarkan uraian di atas bahwa jual beli tanah yang melalui di bawah tangan hanya memenuhi syarat materiil saja dan belum memenuhi syarat formil nya, akan tetapi hingga saat ini masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep masih tetap melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dan mereka menganggap kalau bukti yang di lakukan sudah lebih dari cukup. Yang di maksud syarat materiil di sini adalah orang yang berhak melakukan jual beli (penjual dan pembeli), objek yang di perjual belikan tidak dalam sengketa sedangkan syarat formilnya adalah formalitas transaksinya jual beli tersebut, dalam rangka pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang harus di buktikan dengan akta yang di buat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

C. Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Yang Melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep

Dari hasil penelitian bahwa masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep masih sangat banyak yang melakukan jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan atau bisa di sebut di hadapan Apel/Kepala Desa.

Berikut adalah hasil responden dari masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yaitu:¹⁷

1. Menurut responden ibu Safitri bahwa perlindungan hukum terhadap akta jual beli tanah yang di bawah tangan sangatlah lemah dan tidak mempunyai perlindungan hukum seperti akta otentik. Jadi menurut beliau lebih baik membuat perjanjian jual beli tanah langsung di hadapat PPAT lebih akurat, sesuai undang-undang dan ada perlindungan hukumnya secara jelas, akan tetapi butuh biaya yang banyak dan jangka waktu yang sangat lama. Ada kekuatan hukum yang membuat beliau melakukan akta di bawah tangan yaitu dengan adanya pengakuan antara para pihak bahwa telah melakukan peralihan hak milik atas tanah tersebut tanpa adanya penolakan, dengan itulah menurut beliau ada kekuatan.
2. Menurut responden bapak Sadili bahwa perlindungan hukumnya terhadap akta jual beli tanah di bawah tangan benar-benar sangat lemah dan tidak ada kekuatan hukumnya sama sekali akan tetapi di sisi positifnya perjanjian jual beli tanah yang di lakukan di bawah tangan sangatlah mudah dan cepat, dan juga butuh biaya yang

¹⁷ Hasil wawancara dari masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 8 oktober 2021.

sedikit. Jadi apabila ada kebutuhan yang mendesak jual beli di bawah tanganlah yang sangat membantu dan sangat mudah walaupun perlindungan hukumnya lemah.

Hasil wawancara dari responden masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yang mereka alami adalah perlindungan hukum yang sangat lemah apabila dikaitkan dengan peraturan pemerintah akan tetapi menurut mereka tetap kuat di mata masyarakat itu sendiri karena sudah di akui oleh masyarakat dan para pihak yang bersangkutan.

Masyarakat melaksanakan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dengan hukum adat, yaitu dengan cara tunai, riil dan nyata. Masyarakat menganggap bahwa peralihan dengan cara tersebut adalah sah, walaupun sebenarnya sudah ada aturan di PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa harus dilaksanakan di hadapan PPAT di anggap sah apabila syarat-syaratnya sudah terpenuhi oleh ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Transaksi dalam jual beli hak atas tanah melalui di bawah tangan adalah sebuah kebiasaan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep karena dengan proses tersebut pemindahan hak milik sangatlah gampang dan mudah.¹⁸

Dengan surat di bawah tangan adalah sebagai bukti hak untuk mendapatkan sertifikat di kantor pertanahan jika menimbulkan ketidak pastian dalam peralihan jual beli tanah tersebut, akan tetapi mereka mengetahui bahwa sebenarnya pembuktian tersebut tidak memberikan jaminan hukum yang pasti untuk mereka.

Seseorang untuk mempunyai hak atas tanah harus mendapatkan hak atas tanahnya terlebih dahulu, karena sebagai pembuktian terlebih dahulu bahwa seorang tersebut dalam penguasaan untuk menguasai. Hak secara yuridis yang di artikan bahwa harus berupa alat bukti yang menerangkan bahwa adanya pengikat hukum antara tanah dengan yang memiliki hak atas tanah tersebut, bisa juga dengan pembuktian riwayat bahwa tanah tersebut pernah di terbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya atau dengan pengakuan dari pejabat yang berwenang. Contoh dari pembuktian hak tersebut yaitu seperti surat keputusan yang berbentuk tertulis seperti sertifikat hak milik.

Seseorang hanya bisa di lindungi apabila memenuhi prosedur hak milik atas tanah yang sudah di tetapkan oleh undang-undang, contohnya seperti hak milik dari hak milik yang

¹⁸ Hasil wawancara bapak Khaseli selaku Kepala Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep 2 oktober 2021.

sebelumnya/terdahulu kepada yang sekarang seperti warisan dari keluarganya. Perlindungan hukum akan sulit jika tidak jelas hak pemiliknnya dan siapa yang berkuasa atas tanah tersebut.

Bukti kepemilikan yang di miliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah dengan saksi Apel/Kepala Desa, hanya saja sebagai alas hak perlengkapan dari persyaratan permohonan hak atas tanah, jadi apabila ada kesalahan adanya cacat hukum dalam penerbitan hak tersebut akan berakibat batal dan sertifikat tidak sah.

Masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep mengetahui bahwa peralihan hak milik atas tanah yang di lakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan tidak memiliki perlindungan hukum yang pasti berbeda dengan peralihan yang di buat di hadapan PPAT, akan tetapi masyarakat di sana tetap melaukannya tanpa paksaan dari siapapun. Dan mereka juga mengatakan bahwa susah terjadinya sengketa asalkan para pihak yang terikat mengakui terjadinya peralihan hak milik atas tanah tersebut bahwa sudah di laksanakan perjanjian jual beli.

Berdasarkan penjelasan uraian di atas bahwa perlindungan hukum peralihan hak milik atas tanah tidak ada perlindungan hukumnya karna peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep hanya di hadapan Apel/Kepala Desa jadi tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Analisis dari responden di atas bahwa perlindungan hukum yang sangat lemah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti atas peralihan tanahnya dan jual belinya karena dalam peralihannya tidak di hadapan PPAT atau pejabat umum yang berwenang.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari uraian pembahasan di atas yang dapat di ambil kesimpulannya yaitu:

1. Keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep dari hasil wawancara bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan menurut mereka adalah tidak sah di secara yuridis akan tetapi tetap sah di mata masyarakat di Desa itu sendiri.
2. Proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep ada beberapa yaitu: Adanya para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli, membuat kesepakatan bersama, setelah kesepakatan terjadi melapor kepada Apel/Kepala Desa, menulis isi perjanjian yang sudah di sepakati di hadapan Apel/Kepala Desa, masing-masing para

pihak menulis isi perjanjian tersebut sesuai yang sudah di sepakati antara penjual dan pembeli. Dengan bukti 2 saksi, tandatangan para pihak dan stempel dari Kepala Desa, proses pembayaran yang bisa di lakukan secara bertahap dan juga bisa langsung lunas.

3. Perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep dari hasil wawancara bahwa sangatlah lemah, karena seseorang hanya bisa di lindungi apabila memenuhi ketentuan yang di atur oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku.

SARAN

Berdasarkan dari uraian pada hasil penelitian dan pembahasan di atas penulis memberi saran yaitu:

1. Alangkah baiknya apabila masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep mematuhi peraturan hukum yang berlaku dan sebagai selaku Kepala Desa seharusnya bertindak dan memberikan solusi yang baik kepada masyarakatnya, teruntuk yang belum mengetahui hal-hal tentang hukum untuk di berikan pencerahan agar bisa mengerti.
2. Di harapkan untuk Kepala Desa untuk melarang masyarakatnya untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dengan memberikan solusi yang terbaik di mata masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Achmad Ali, Wiwie Heryani, 2015. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana.

Urip santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Jurnal

Diyani Isnaeni, 2020, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, *Yurispruden* Vol. 3 No. 1.

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2019, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3 No. 2.