

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan elemen penting yang sangat dibutuhkan oleh manusia, baik dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, gedung perkantoran, perkebunan, jalanan, tempat usaha ataupun melakukan pengalihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli. Namun seiring berjalannya waktu populasi pertumbuhan manusia semakin meningkat sehingga mengakibatkan terbatasnya persediaan tanah dan juga berdampak pada nilai jual tanah yang semakin tinggi karena banyaknya permintaan. Dengan begitu menunjukkan bahwa hubungan individu manusia dengan tanah sangat penting untuk kelangsungan hidup.

Di masyarakat terdapat beberapa cara untuk memperoleh hak milik atas tanah, seperti melalui wasiat, warisan, hibah, dan jual beli. Mengenai perolehan hak milik atas tanah melalui jual beli belum diatur secara terperinci di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mana jual beli tanah harus dilakukan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dahulu pelaksanaan jual beli sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria masih dilakukan berdasarkan pada hukum adat yang berlaku di masyarakat. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, riil, dan tunai. Sifat terang yang dimaksud adalah pemindahan suatu hak harus dilakukan di hadapan kepala desa, dimana kepala desa berperan untuk menanggung

keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak, sehingga diketahui oleh umum. Sifat riil yang dimaksud adalah apabila hanya mengucapkan kata saja belum tentu terjadi jual beli, yang mana jual beli dianggap telah terjadi apabila adanya penulisan kontrak jual beli di hadapan kepala desa dan harga yang diterima oleh pihak penjual. Sifat tunai adalah suatu perbuatan pemindahan hak yang mana terkait pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan dan harga tanah tersebut dibayar secara tunai.¹

Apabila membahas terkait perjanjian tanah atau disebut juga dengan transaksi tanah, dimana mengenai perbuatan pemilikan tanah dan peralihan hak-hak atas tanah. Kepemilikan tanah merupakan perjanjian sepihak yang nantinya menimbulkan hak milik atas tanah, sedangkan peralihan hak-hak tanah adalah perjanjian antara dua pihak yang terdapat di dalam hukum adat seperti jual tahunan, jual gadai, jual lepas, pertukaran tanah, dan sebagainya yang menyebabkan timbulnya hak milik atas tanah atau hak penguasaan tanah.² Pengertian jual lepas sendiri adalah pelaksanaan jual beli tanah yang mana pihak penjual selaku pemilik tanah akan menyerahkan suatu bidang tanah kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran harga secara tunai atau dengan cicilan. Jual lepas ini biasanya dilakukan secara bawah tangan hanya dengan kesaksian perangkat desa dan kepala desa.³

¹ Alda Aulia, "Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Desa Dasaq Kecamatan Muara Pahu Kabupaten Kutai Barat", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7, No.2 (2021), hlm.3

² Hilman Hadikusuma, 1990, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.103

³ Hilman Hadikusuma, 1992, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, hlm.224

Jual beli hak atas tanah seharusnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mana harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah terjadinya jual beli hak atas tanah dan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual beli tanah yang diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan.⁴ Pendaftaran tanah adalah suatu hal yang sangat penting dilakukan karena agar tidak menimbulkan perselisihan terkait kepemilikan hak atas tanah. Tentu dengan diterbitkannya sertifikat yang memiliki peranan penting atau sebagai bukti dalam pelaksanaan jual beli tanah yang nantinya akan ada peralihan hak atas tanah, sehingga dengan diterbitkannya sertifikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dimana sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam buku tanah.

Namun kenyataannya dalam kehidupan masyarakat masih banyak ditemukan peralihan hak atas tanah melalui jual lepas atau biasa disebut dengan jual beli secara bawah tangan, terkadang beberapa tanah sudah ada yang bersertifikat dan juga ada tanah yang dijual belum memiliki sertifikat, serta pelaksanaannya tidak dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) cukup di hadapan kepala desa. Contohnya jual beli tanah yang dilakukan khususnya di Desa Winong Lor, menunjukkan bahwa proses pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat secara

⁴ Hendryan Thendean, "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdara", *Lex Privatum*, Vol.V, No.2 (2017), hlm. 61

sederhana yakni cukup di bawah tangan dengan saling mempercayai antara pihak penjual dan pihak pembeli. Kemudian kwitansi dan selembar kertas bermaterai yang akan ditandatangani oleh saksi dan juga kepala desa setempat. Hal ini dapat dipengaruhi oleh minimnya faktor pendidikan, faktor ekonomi, ataupun faktor lainnya.

Tanah yang belum bersertifikat tentunya ada perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, seperti pembuatan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas sebidang tanah maka perlu suatu instansi yang berwenang dalam mengurus pembuatan sertifikat tanah seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar tidak terjadi resiko hukum yang tinggi, maka Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selama ini masyarakat desa lebih mengenal bukti kepemilikan tanah berupa dokumen Letter C sehingga jual beli ini dapat disebut dengan jual lepas yang dilakukan menurut hukum adat disuatu daerah. Dokumen Letter C berfungsi sebagai catatan (buku register pertanahan) kelurahan atau desa untuk tanah yang dimiliki masyarakat adat secara turun temurun. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah hanya diberikan bukti berupa dokumen Letter C yakni alat bukti pembayaran pajak atas kepemilikan tanah tersebut.⁵

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan resiko hukum dan juga sengketa kepemilikan, dengan begitu perlu mengetahui terkait keabsahan yang

⁵ Sukma Anjarsari, 2019, "Penetapan Tanda Batas Hak Atas Tanah Letter C/D Akibat Longsor Di Purworejo" (Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Magelang), hlm.3

dijadikan dasar adanya jual beli tersebut. Keabsahan jual beli ini berkaitan dengan proses pelaksanaan, apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau belum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan dua rumusan masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara bawah tangan menurut hukum adat di Desa Winong Lor ?
2. Bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah menurut hukum adat dan hukum agraria di Desa Winong Lor ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara bawah tangan menurut hukum adat di Desa Winong Lor;
- b. Untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah menurut hukum adat di Desa Winong Lor.

2. Tujuan Subyektif

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum khususnya perdata, mengenai jual beli hak atas tanah menurut hukum adat di Kabupaten Purworejo.

2. Manfaat Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan menurut hukum adat di Kabupaten Purworejo, kemudian faktor yang mempengaruhinya serta bagaimana keabsahan jual beli tersebut.