

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Jual beli Tanah di Bawah Tangan

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai Macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut. Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.¹ 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

¹ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, Hal 32

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.²

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

² Saleh Adiwinata, "*Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*", Alumni, Bandung, 1976, hal 8

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.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.³

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut

³ Sudargo Gautama dan Abdul Rahman, "*Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*", Cetakan Kedelapan, Alumni, Bandung, 1980, hal 8

Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti.⁴ Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu: Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang:
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

⁴ Soekanto, Soejono. *Pokok-pokok Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1981, hal 90

3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya .
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh

pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut.⁵

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Sejak diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal (5) UUPA No. 5 Tahun 1960. Dari

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta ,2006, hal 70

penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun

1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

1. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia menggunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi. AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.⁶ Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

⁶ AP. Parlindungan, Op. Cit Hal 40

2. Jual-Beli Tanah Setelah Berlakunya UUPA

Sebagai realisasi daripada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menetapkan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"; maka pada tanggal 24 September 1960 dibentuklah hukum agraria nasional. Dengan berlakunya hukum agraria nasional, maka pada saat itu pula segala peraturan yang berlaku sebelumnya disebut yaitu :

- a. *Agrarisch wet*.
- b. Semua pernyataan *Domein* dari pemerintah Hindia Belanda.
- c. Buku ke-II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali *Hipotik*.⁷

Dengan demikian hukum agraria yang baru itu dipakai sebagai dasar hukum bagi negara untuk mengatur pemilikan dan memirnpin penggunaannya, sehingga semua tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum Agraria yang baru ini bersifat nasional baik dari segi materiil maupun dari segi formal. Mengenai segi formal, hukum agraria nasional dibuat oleh pembentuk undang-undang nasional, dibuat di Indonesia dan disusun pula dengan bahasa Indonesia. Sedangkan dari

⁷ Donatus Patty, *Himpunan Kuliah Agraria*, Kupang: Fakultas Hukum Undana, 1983, hal 8

segi materiilnya, hukum agraria yang baru itu bersifat nasional yakni berkenaan dengan tujuan, asas-asasnya dan isinya. Hukum agraria baru itu, sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan sesuai dengan tingkat pengetahuan bangsa Indonesia.

B. Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Status Haknya Tidak Jelas

Sebidang tanah milik Marga Latuary di Negeri Nusaniwe Dusun Eri pada dahulu kala telah dihibahkan kepada Marga Latukolan yang kalau dilihat dari silsila kedua Marga tersebut adalah adik dan kakak. Tanah tersebut diberikan dengan adanya perjanjian dan sumpah-sumpah yang diketahui siapa yang melanggar sumpah dan perjanjian dari orang tua-tua pada zaman dahulu dia akan mati, karena pada zaman itu kepercayaan adat sangat kental melekat pada kepercayaan mereka sehingga pemberian atau hibah tanah tersebut hanya dari mulut ke mulut atau secara tidak tertulis. Seiring berjalannya waktu, pada tahun 1990 marga Latuary mendaftarkan seluruh tanah milik keluarga Latuary di depan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan sertifikat. Tetapi dalam pembuatan sertifikat Marga Latuary telah mendaftarkan tanah yang sudah diberikan kepada Marga Latukolan yang tanpa sepengetahuan dari marga Latukolan. Pada tahun 1997 ketika adanya pengukuran tanah dari Kantor Pertanahan Kota Ambon di Dusun Eri, marga Latukolan mendaftarkan tanah milik marga Latukolan termasuk juga tanah pemberian tersebut,

tetapi ditolak karena tanah tersebut sudah didaftarkan oleh marga Latuary tanpa pengetahuan dari Marga Latukolan sebagai pemilik tanah.

Marga Latuary mendaftarkan hak atas tanah hanya untuk melindungi hak atas tanah karena sebagian dari tanah tersebut telah bediri bangunan di atasnya dan Marga Latuary akan mengembalikan tanah tersebut kepada Marga Latukolan ketika sudah membuat akta hibah. Pada tahun 2001 Marga Latukolan menjual sebidang dari tanah pemberian itu kepada Marga Pattipeilohy dengan bukti Surat Pembelian Tanah kemudian pada tahun 2010 Marga Pattipeilohy menjual tanah yang dibeli dari Marga Latukolan tersebut kepada Marga Patty dengan bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak. Di sisi lain tanah yang menjadi objek jual beli tersebut masih dalam penguasaan Marga Latuary.

Dari kronologis peralihan hak berupa hibah sepotong tanah yang dalam kenyataannya telah didaftarkan di hadapan PPAT untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah oleh si pemberi hibah. Dengan didaftarkannya tanah yang awalnya telah dihibahkan maka secara hukum si penerima hibah tidak lagi sebagai si pemilik tanah yang dihibahkan kepadanya (Marga Latukolan). Terlebih lagi si pemilik tanah hibah tidak menggugat hak atas tanahnya ke pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum atas haknya itu namun demikian, si pemilik tanah hibah dalam kenyataannya menjual tanahnya itu kepada orang lain (Marga Pattipeilohy) dengan bukti Surat Pembelian Tanah. Dalam hal ini jelaslah

bahwa Marga Latukolan sebagai penjual hak atas tanah yang secara hukum menjadi milik Marga Latuary. Hal ini tentunya menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakpastian hak atas tanah yang menjadi objek jual beli yang merupakan tanah hibah.

Dari sisi hukum, peralihan hak atas tanah (hibah) yang telah didapatkan oleh si pemberi awal (pemberi hibah) menjadi hak milik, sangat merugikan si penerima hibah karena dia (penerima hibah) tidak dapat lagi mendaftarkan tanah yang dihibahkan. Dengan demikian si penerima hibah tidak lagi dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain karena bukan haknya untuk menjual. Implikasi lainnya adalah terdapat kerugian bagi pembeli hak atas tanah asal hibah tersebut karena secara hukum pembeli tersebut membeli hak atas tanah bukan dari penjual yang memiliki hak atas tanah sehingga nanti dapat kesulitan dalam mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga status hak atas tanah yang dibeli tersebut menjadi tidak jelas. Pembeli hanya mempunyai hak menguasai tetapi tidak mempunyai hak untuk memiliki, sehingga suatu ketika pemberi tanah (Marga Latuary) dapat saja menuntut pengembalian hak atas tanah tersebut. Hukum tertingginya sangat merugikan pihak yang tetap membeli hak atas tanah tersebut.