BAB III

PRAKTEK JUAL BELI TANAH HAK MILIK DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN BANYUWANGI

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.

1. Letak Geografis.

Kabupaten daerah Tingkat II Banyuwangi terletak di ujung paling timur pulau Jawa, yang juga merupakan bagian paling timur dari Propinsi Jawa Timur. Tepatnya terletak pada koordinat $7^{0}.31^{1}$-$8^{0}.46^{1}$ lintang selatan, dan $113^{0}.53^{1}$-$114^{0}.38^{1}$ bujur timur dengan jarak 302 Km arah ke timur kota Surabaya.

Batas Wilayah

Di sebelah barat	: Berbatasan dengan Kabupaten Jember dan Bondowoso.
Di sebelah utara	: Berbatasan dengan Kabupaten Bondowoso dan Situbondo.
Di sebelah timur	: Berbatasan dengan selat Bali.
Di sebelah selatan	: Berbatasan dengan Samudra Indonesia.

2. Luas Wilayah.

Kabupaten daerah Tingkat II Banyuwangi terbagi menjadai 5 (lima) daerah pembantu Bupati, 19 (sembilan belas) Kecamatan,8 sub wilayah pembangunan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan 175 (seratus tujuh puluh lima) Desa dan kelurahan. masing-masing 159 (seratus lima puluh sembilan) Desa dan 16 Kelurahan dengan luas wilayah secara keseluruhan ± 521,573 km^2. (Sumber data : BAPPEDA Banyuwangi).

3. Keadaan Tanah dan Iklim.

Tanah daerah tingkat II Banyuwangi merupakan dataran rendah, ngurai, sedikit miring dari arah barat laut ke tenggara. Gunung-gunungnya terdapat di daerah perbatasan dengan kabupaten Jember, Bondowoso dan Situbondo. Tinggi tanah antara 5-500 meter di atas permukaan air laut. Dataran tinggi terletak dibagian utara dan barat, sedangkan bagian selatan dan timur 75 % nya merupakan dataran tanda persawahan.

Kabupaten Banyuwangi, memiliki iklim tropis dengan suhu rata-rata 24^{0}C. s/d 30^{0}C. Curah hujan turun antara bulan Oktober s/d April, sedang musim kemarau jatuh pada antara bulan April s/d Oktober. Arah angin lokal bulan Oktober s/d April dari arah selatan/timur laut dengan membawa uap air laut sehingga terjadilah musim hujan. Sedang bila arah angin lokal antara bulan April s/d Oktober bertiup dari arah utara/tenggara yang bersifat kering sehingga terjadilah musim kemarau. (Sumber data : Kantor Statistik Kabupaten Banyuwangi).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi.

Jumlah penduduk Kabupaten Daerah Tingkat II Banyuwangi secara keseluruhan 1.370.106 jiwa, dengan perincian adalah sebagai berikut :

Tabel 1.

Jumlah penduduk dari jenis kelamin.

NO	JENIS KELAMIN	F	%
1.	Laki-laki	667.810	48,7
2.	Perempuan	702.296	51,3
	Jumlah	1.370.106	100%

Sumber data : Kantor Statistik Kabupaten Banyuwangi.

Tabel 2.

Jumlah penduduk dari status kewarganegaraan.

NO	JENIS KEWARGA NEGARAAN	F	%
1.	WNI	1.367.781	99,75
2.	WNA	2.325	0,25
	Jumlah	1.370.106	100%

Dalam memenuhi kebutuhan kehidupannya sehari hari, masyarakat bekerja sesuai dengan keahlian dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemampuan bidangnya masing-masing. Karena sebagian tanah Kabupaten Banyuwangi merupakan tanah pertanian yang subur, maka sebagian besar penduduknya adalah bekerja sebagai petani (hampir 75 % penduduknya hidup sebagai petani). Pertanian merupakan pekerjaan utama bagi masyarakat, di samping ada jenis pekerjaan lain misalnya, bekerja sebagai buruh, pedagang, pengrajin, nelayan, pegawai negeri, dan wiraswasta lainnya.

5. Keadaan Kehidupan Keagamaan.

Keadaan kehidupan keagamaan Daerah Tingkat II Banyuwangi ada lima macam agama yang hidup dan berkembang, diantaranya ialah Islam, Kristen Protestan, Kristen Katolik, Hindu dan Budha. Untuk mengetahui beberapa jumlah pemeluk masing-masing agama, adalah sebagai berikut :

Tabel 3.

Jumlah masyarakat pemeluk agama

NO	Macam Agama	F	%
1.	Islam	1.295.693	94,42
2.	Protestan	21.932	1,51
3.	Katolik	6.548	0,44
4.	Hindu	36.064	3,06
5.	Budha	9.869	0,57
	Jumlah	1.370.106	100%

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sumber data : Kantor Departemen Agama Kabupaten Banyuwangi.

Berdasarkan tabel di atas, maka dapatlah dikatakan, bahwa diantara agama-agama yang tumbuh dan berkembang masing-masing adalah berurutan sebagai berikut : Islam, Hindu, Protestan, Budha dan Katolik.

Adapun sarana peribadatan yang ada di Kabupaten Banyuwangi adalah sebagai terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4.

Jumlah tempat-tempat Peribadatan

NO	Sarana Peribadatan	F
1.	Masjid	1.144
2.	Langgar	5.573
3.	Musollah	720
4.	Gereja Protestan	110
5.	Gereja Katolik	25
6.	Vihara	4
7.	Pure	30
8.	Klenteng	1

Sumber data : Kantor Departemen Agama Kabupaten Banyuwangi.

B. <u>Prosedur Pemindahan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah</u>.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk mengetahui prosedur tata cara jual beli hak milik atas tanah yang terjadi di masyarakat, maka terlebih dahulu kita awali dengan apa yang dimaksud dengan pengertian pemindahan jual beli tersebut.

Didalam UUPA memang tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan praktek jual beli tanah. Tetapi biarpun demikian mengingat hukum agaria kita sekarang ini memakai sistim dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Yaitu menurut pengertian hukum adat. (Perangin Effendi, SH., 1989a:17).

Dengan dilakukannya jual beli tanah, maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Maka sejak saat itu menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik yang baru. (Hasil Wawancara dengan Drs. Slamet Saroji, Seksi Pendaftaran Tanah KANWIL Badan Pertanahan Nasional Prop. Jatim).

Dengan pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai mana telah diuraikan di atasleh yang diambil sebagai hakekat jual beli menurut UUPA yang berlaku sekarang ini. Adapun pelaksanaannya tentu disesuaikan dengan keadaan dan sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

1. Prosedur Tata Cara Jual Beli Tanah Hak Milik yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sudah Bersertifikat.

Bagi tanah yang sudah bersertifikat peranan kepala Desa sudah hilang, kecuali ada keraguan PPAT mengenai wewenang penjual tentang tanah yang dijual, dan sekaligus bertindak sebagai saksi ditambah dengan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. (Hasil wawancara dengan Heru Sumardi Sekdes Blambangan, Supangat Kepala Desa Tembokrejo, E. Soeradji Sekdes Bomo).

Hal ini sesuai dengan pasal 22 PP NO 10/ 1961 yang berbunyi :

1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19 jika;
   a). Permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan.
   b). Tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.
   c). Tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
2). Jika pejabat menganggapnya perlu, maka ia dapat minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. (Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, Prof., DR., SH., 1981: 123).

Adapun surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT adalah sebagai berikut :

a. Sertifikat tanah yang hendak dijual.
b. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran jual beli yang akan diadakan itu. Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung kepada KPT, dapat pula dibayar melalui Kantor Pos yang terdekat. Oleh karena biasanya belum diketahui secara pasti berapa biaya yang wajib dibayar, maka pembayaran itu baru merupakan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

uang muka. Penyelesaiannya dilakukan pada waktu jual belinya dimintakan pendaftaran pada KPT. PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebutkan diatas itu diserahkan kepadanya. (Hasil wawancara dengan Slamet Kaur Pemerintahan Kec. Rogojampi).

Kewajiban untuk meyerahkan sertifikat itu dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali pada saat itu. Oleh karena itu setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertifikat tanahnya untuk disampaikan kepada kepala KPT, kecuali kalau yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikannya. Tetapi bagaimanapun juga, sertifikat tersebut jangan tetap berada ditangan penjual sesudah akta jual beli dibuat. (Hasil wawancara dengan I Made Poetoe, dan Drs. Ahmadi Ma'ruf, Ka Sub-Bag TU dan Ka Seksi Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional Kab. Banyuwangi).

Hal ini sesuai dengan pendapat Effendi Perangin SH. dalam bukunya "Mencegah Sengketa Tanah" menyebutkan bahwa kalau tanah yang dibeli itu sudah bersertifikat, bawalah sertifikat tanah itu beserta akta jual beli dan semua surat-surat yang berkenaan ke KPT setempat. KPT akan segera menyelesaikan urusan balik nama. Nama penjual dicoret dalam sertifikat dan diganti dengan nama pembeli. Dengan demikian pembeli akan memegang sertifikat dalam mana ia dicatat sebagai pemegang hak. (Perangin, Effendi, SH., 1986b: 29).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dan jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi kuasanya, maka wajib diserahkan surat kuasa yang memberi wewenang kepada mereka untuk melakukan jual beli itu.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertifikat tanah sudah meninggal, sedang yang akan menjual itu ahli warisnya, maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh kepala KPT pada buku tanah dan sertifikatnya, sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT. Dan tentunya sebelum dibuat akta, protokoler harus diisi terlebih dahulu. (Hasil wawancara dengan Drs. Poernomo Rahardjo PPAT Kec. Muncar, dan Slamet Kaur Pemerintahan Kec. Rogojampi).

Setelah menerima surat-surat yang diperlukan , PPAT membuat akta jual beli tanah dengan dihadiri 2 orang saksi. Biaya yang harus dibayar dalam rangka jual beli meliputi:

1). Hororarium PPAT sebesar 1/2% dari harga penjualan.
2). Horobarium saksi-saksi sebesar 1% dari harga penjualan.
3). Biaya pendaftaran sebesar Rp 10.000,00- jika tanah itu terletak di daerah perkotaan, dan jika terletak di luar daerah perkotaan sebesar Rp 1.000,00-
4). Biaya meterai untuk ditempelkan pada sertifikat Rp 500,00- dan formulir permohonan izin pemindahan hak Rp 500,00- (Hasil wawancara dengan Drs. Imam Ghozali PPAT Kec. Kabat).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Prosedur Tata Cara Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.

Pada prinsipnya tanah yang belum mempunyai sertifikat mungkin saja :

a. Tanah yang sudah pernah didaftar menurut peraturan sebelum berlakunya PPNO 10/1961.
b. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tetapi karena perbuatan atau peristiwa hukum tertentu wajib didaftar.
c. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar dan belum wajib didaftar. (Perangin, Effendi, SH., 1989a: 21).

Tanah-tanah yang sudah didaftar itu, jika hendak dijual, maka harus terlebih dahulu dibuatkan sertifikatnya menurut PP NO 10/1961. Jadi PPAT tidak boleh membuat akta jual beli jika kepadanya tidak diserahkan sertifikat tanah yang bersangkutan, sebagai mana yang telah diuraikan diatas.

Untuk tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tidak wajib diminta sertifikatnya. Tetapi jika tanah itu telah dijual, maka tanah itu wajib didaftar. Dan kebiasaan yang berlaku dimasyarakat proses kesepakatan harga antara penjual dan pembeli lebih murah - kalau dibanding dengan yang sudah bersertifikat. Sebab pengurusan biaya-biaya pendaftaran tanah dan sertifikat akan juga mempengaruhi. (Hasil wawancara -dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Drs. Ahmadi Ma'ruf Seksi Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi).

Dan tanah Indonesia yang belum pernah didaftar dan belum wajib didaftar maksudnya adalah tanah itu dapat dibuatkan akta tanpa mengurus lebih dahulu sertifikatnya, dan pengurusan sertifikat berlangsung sekaligus bersamaan dengan proses pendaftaran jual belinya. (Lihat pasal 25 PP NO 10/1961).

3. Prosedur Tata Cara Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Tidak Di Hadapan PPAT.

Sebagaimana kita maklumi bahwa masyarakat Banyuwangi khususnya Suku Madura dan Masyarakat Osing termasuk suku yang yang suka tolong menolong, tenggang rasa dan suka bergotong royong serta tidak kalah pentingnnya yaitu nilai keagamaan mereka sangat menonjol.

Demikian juga halnya dengan jual beli hak milik atas tanah yang tidak di hadapanmPPAT atau kita kenal dengan sebutan"Akta Di bawah tangan". Untuk lebih terincinya tata cara tersebut, maka penulis memaparkan beberapa yang berhasil digali dari lapangan, diantaranya:

a. Cara Perjanjian Jual Beli Tanah.

Dalam proses transaksi jual beli hak milik atas tanah di masyarakat tidap luput jauh sebelumnya terjadi tawar menawar untuk terjadinya kesepakatan harga. Dan tentunya sudah dicapai kata sepakat akan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukannya jual beli itu. Tanah mana yang akan dijual, standar tanahnya, berapa harganya dan bilamana jual belinya akan dilakukan. (Hasil wawancara dengan E. Soeradji, Sekdes Bomo, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

Biasanya perjanjian jual beli hak milik atas tanah itu oleh masyarakat di sana-sini dilakukan di - muka kepala Adat/kepala Desa, atau Sekretaris Desa, atau bisa juga RT/RW, namun RT/RW sampai sekarang belum pernah melakukan pencatatan jual beli.Rata- rata RT/RW dalam proses transaksi tersebut dijadikan sebagai saksi ditambah dengan sanak familinya.(Hasil wawancara dengan Sekdes Blambangan Heru Sumardi, Kec. Muncar, Kab. Banyuwangi).

Menurut sistim yang berlaku dimasyarakat, perjanjian akan jual beli berakhir dengan penyelesaian dengan sistim panjer yang telah diberikan oleh calon pembeli kepada pemilik (penjual) tanah. Maksudnya , kalau jual beli itu jadi dilaksanakan, maka panjer itu termasuk sebahagian harga yang disepakati. Atau dengan kata lain sifat dari pada jual beli dengann sistim panjer tersebut, yakni pembeli membeli tanah dan dia membayar sebahagian harganya kepada penjual. Maka jika jual beli itu dilaksanakan, panjer itu dihitung sebagai harga atau termasuk harga pembayaran ditambah dari pada sisa kekurangan pembayaran tersebut. Suatu misal sipenjual berkata: "Kujual tanah sawah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ini seluas 0,5 hektar dengan harga Rp 2.200.000,00- . dengan syarat panjer (persekot) sejumlah Rp.200.000, 00- dengan tanggal jatuh tempo satu bulan berlaku mulai saat ini". Kemudian pembeli itu menjawab: "Ku - beli tanah sawah seluas 0,5 hektar dengan uang persekot (panjer) sejumlah Rp.200.000,00- dengan tanggal - jatuh tempo satu bulan terhitung mulai saat ini". (Hasil wawancara dengan Keluarga ahli waris H. Abdul Ghani Desa Badean, Kec.Kabat, Kab. Banyuwangi).

Contoh model lain dalam tata cara perjanjian - jual beli hak milik atas tanah suatu misal: P Penjual berkata:"Kujual sebidang tanah sawah seluas 0,556 hektar, yang terletak di desa Gintangan, Kecamatan Ro gojampi, petak nomor 205, persil nomor 130, kelas : S. II. dengan uang persekot Rp 1.550.000,00-. Kemudian PJ. KADES tersebut mencatat perkataan pembeli tadi . dengan di saksikan dua orang saksi yakni RT dan Fami- li atau saudara dari penjual tadi. Dan pembeli menjaw wab: "Kubeli sebidang tanah sawah seluas 0,556 hektar yang terletak di desa Gintangan, Kecamatan Rogojampi, petak nomor 205, persil nomor 130, kelas: S. II, de - ngan uang persekot Rp 1.550.000,00-. (Hasil wawancara dengan Rasyad/Jum'ati Mbok Ahmad Gufron Desa Kaligung, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

Untuk membayar sisa harga yang telah disepakati bersama, biasanya di sana sini berlaku dititipkan ke- pada si pencatata tadi, dengan ditulis sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Telah terima titipan uang sebesar Rp 700.000,-(tujuh ratus ribu rupiah), guna pelunasan pembayaran tanah sawah kepada ahli waris Bahar P. Jnainah (Hasil wawancara dengan keluarga P. Bahar dan PJ. Kades Gintangan, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

Tetapi kalau tidak jadi akan transaksi itu, karena pembeli mengurungkan maksud membelinya, maka hilanglah sebahagian panjer tersebut artinya tidak dikembalikan kepada calon pembeli itu tadi. Dan sebaliknya jika pihak pemilik yang tidak jadi bersedia menjual tanahnya kepada calon pembeli, maka panjer wajib dikembalikan.(Hasil wawancara dengan Atim Asmu'i Kepala Desa Sukojati, Kec. Kabat, Kab. Banyuwangi). Dan sampai sekarang pelaksanaan yang demikian itu yakni dengan cara sistm panjer tersebut masih berlaku di tengah-tengah masyarakat Osing dan suku Madura.

b. Pelaksanaan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah.

Di muka telah penulis kemukakan, bahwa menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeliuntuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Karena hukum adat menjadi dasar UUPA, mengatur bahwa jual beli itu adalah kontan/tunai, biarpun dibayarnya hanya sebagian tetapi dianggap penuh, sisanya dianggap utang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam UUPA diatur dasar hukum pemindahan/peralihan hak milik atas tanah, pasal 20 ayat 2 UUPA 5/1960 berbunyi: "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". (UUPA,1980:18).

Dengan dilakukanya di muka kepada adat,jual beli itu menjadi terang bukan perbuatan hukum yang gelap.Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemidian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli itu tidak syah(hasil wawancara dengan Supangat ,Ka des Tambakrejo,Kec.Muncar , dan Siti Rahayu selaku responden desa Lemahbangdewo , Kec.Rogojampi,Kab.Banyuwangi).

Umumnya dari jual beli tanah itu dibuatkan surat (kwitansi),berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli(adol turun temurun,adol kanggo saklawase) dan telah menerima harga yang telah ditentukan.Bahwa saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik ..Adakalanya penyerahan tanah secara fisik harus dilakukan beberapa waktu kemudian,misalnya karena masih ada tanaman milik penjual yang belum dipanen, atau dengan kata lain hak guna pakai masih di sewakan kepada orang lain, sehingga harus menunggu beberapa hari dan bisa juga beberapa bulan lagi. (Hasil wawancara dengan res

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ponden Untung dofir Desa Kaligung Krajan I, Kec. Rogo Jampi, Kab. Banyuwangi).

Hal ini bermaksd untuk kelonggaran antara se - sama penjual dan pembeli, sehingga di sana sini ter - cermin adanya saling tolong menolong yang dapat meng- untungkan. Bagi pihak penjual karena mendapat uang lebih dulu meskipun sebagian ataupun kontan dan hak pakainya masih diakui oleh pembeli, sedang bagi pihak pembeli itu sendiri beruntung karena harga tanah yang yang tidak secara autentik itu lebih murah. (Hasil wawancara dengan Hartono dan Suroto selaku responden, dusun Kebalen Desa Lemahbangdewo, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

Tentang penyerahan itu sendiri tergantung dari pada kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk me- nentukan waktu penyerahan. Terkadang ada yang dua bulah, enam bulan dan bahkan ada yang setahun atau dua tahun. Pokoknya semakin panjang waktu penyerahan yang ditentukan maka semakin murahlah harga sebidang sawah (Hasil wawancara dengan responden P. Nurhadi, Desa Tembokrejo, dan H. Misbah, Desa Blambangan, Kec. Mun- car).

Walhasil di sana sini masih terdapat adanya si pembeli membayar uang harga yang telah disepakati- dengan cara panjer sebagai pesanan hak milik atas tanah yang akan diterima dikemudian hari.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Dalam Pemindahan jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

Di muka telah penulis paparkan, terkadang seseorang menunjukkan surat jual beli di bawah tangan atau dengan girik/petok D saja. Ada yang diketahui melalui RT/RW atau sering pula dikuatkan oleh Sekertaris Desa/Kepala Desa, dan di saksikan oleh keluarganya.

Dalam hukum tanah yang sekarang berlaku sejak tanggal 24 September 1960, kohir atau petok D ini sebenarnya adalah surat ketetapan pajak dan bukan hak atas tanah. Tetapi petok D ini dapat dipakai tanda bukti pengganti sepanjang petok tersebut penerbitannya sebelum tanggal 24 September 1960 yakni tanah yasan. Bahkan sesudah berlakunya UUPA kalau transaksi itu tetap dilaksanakan maka akan berurusan dengan ITWILKAB. (Hasil wawancara dengan I Made Poetoe KaSubag TU, Kantor Badan Pertanahan Nasional Banyuwangi).

Hal ini diancam dengan pasal 44 PP 10/1961 yang berbunyi :

> 1). Kepala desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 28 yang di buat tanpa akta oleh penjabat.
> 2). Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak banyaknya Rp 10.000,00- (Soetomo SH., 1981: 89).

Namun terlepas dari ketentuan tersebut, di sana sini keberadaan akta di bawah tangan yang sengaja di-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

buat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta tanah.

Sebagaimana kita maklumi bahwa masyarakat Banyuwangi pada umumnya adalah masyarakat yang terkenal suka damai, rukun, tenggang rasa yang memang menjadi watak mereka. Setiap ada persoalan mereka tidak keburu nafsu membawa persoalan ke Pengadilan Negeri, akan tetapi terlebih dahulu dimusyawarahkan secara kekeluargaan. Apabila penyelesaian yang demikian dapat berhasil, memang mempunyai efek yang baik secara sosiologis, psychologis maupun secara yuridis. Keputusan atas kerukunan yang mereka ambil secara sistim desa mempunyai efek antara lain :

1). Pelaksanaan keputusan mereka sederhana.
2). Boleh dikatakan tanpa biaya, oleh karena dilaksanakan oleh mereka dengan disaksikan oleh kepala Desa setempat.
3). Diantara mereka tidak sampai retak tali persaudaraan .
4). Ada unsur kerukunan yang dilandasi dengan kesadaran yang tinggi.
5). Secara lahir batin tidak sampai terjadi kegoncangan hukum dalam arti membantu terlaksananya ketertiban umum. (Hasil wawancara dengan HNI. Joyonotokaryo dusun Karangsari, Desa Kaligung, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

Jadi di sana sini pada masyarakat masih kuat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hukum adat tanah.Dan yang dimaksud hukum adat dalam UUPA adalah bagian hukum positip Indonesia yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis , yang mengandung sifat-sifat nasional yang aseli. (Hasil wawancara dengan Kadarningsih SH. Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi).

Hal ini sesuai dengan pasal 5 No 5/1960 menyebutkan :

> Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa , dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lain, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan pada hukum agama. (R. Soebekti SH., 1985:455).

Dalam pasal 19 PP 10/1961 diadakan dalam rangka acara pendaftaran pemindahan hak atas tanah, yang bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat kepada pembeli. Untuk dapat mendaftar tanah atau mencatat peralihan suatu hak atas tanah oleh kepala KPT diperlukan suatu bukti bahwa memang benar telah dilakukan jual beli. Menurut pasal 19, bukti itu harus berupa akta yang di buat oleh PPAT. Dengan sendirinya PPAT hanya akan dapat membuat akta itu jika jual beli dilakukan di hadapannya.(Hasil wawancara dengan Drs. Ahmadi Ma'ruf seksi pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi).

Tetapi biarpun demikian, hal itu tidak berarti

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bahwa jika tidak dilakukan di hadapan PPAT suatu jual beli hak atas tanah yang memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, atau pembeli maupun tanahnya) menjadi tidak sah, artinya bukan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang telah membayar harga, pasal 19 itu tidak menentukan - yang demikian. (Hasil wawancara dengan Soejitno SH. , Kepala Panitera Pengadilan Banyuwangi).

Dengan demikian dilakukannya jual beli di hadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli itu, tetapi hanyalah untuk mendapatkan bukti yang kuat (Akta PPAT) mengenai jual beli saja. Hal ini berdasarkan keputusan MA No 123 K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970 yang berbunyi :

1). Jual beli sekarang ini bersifat tunai.
2). Pendaftaran jual beli menurut PPNo 10/1961 hanya bersifat administratif.
3). Jual beli tidak di hadapan PPAT adalah sah, asal syaja syarat-syarat materiil mengenai jual beli itu dipenuhi. (Hasil wawancara dengan Soejitno SH, Kepala Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi). Juga ada lagi keputusan MA No 601 K/Sip/1973 tanggal 14 Maret 1973 berbunyi : Syarat-syarat dalam ex pasal 19 PP No 10/1961 tentang jual beli tanah, bukan merupakan syarat sah tidaknya jual beli, tetapi hanya suatu syarat harus diikuti setelah terjadinya suatu perjan-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jian jual beli yang sah. (Hasil wawancara dengan Kadarningsih SH., Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi).

Dan berdasarkan keputusan MA RI Reg No 2204 K/pdt/1985 menyebutkan : Hukum yang harus diperlakukan-adalah hukum adat, bukan hukum perdata barat karena hukum itu mengenai tanah. Bahwa dengan telah terjadinya persetujuan yang bersangkutan antara penjual dan pembeli yang dibuat oleh kepala desa telah diterima, serta telah dikuasai sepenuhnya rumah dan tanah tersebut oleh pembeli, maka yang bersangkutan telah sah menurut hukum sekalipun belum didaftarkan di hadapan PPAT.(Hasil wawancara dengan responden Siti Rahayu , desa Rogojampi Krajan, dan Suroto dusun Kebalen, Desa Lemahbangdewo, Kec. Rogojampi).

Dengan demikian ketentuan pasal 19 PP No 10/1961 dalam peraturan pelaksanaan tidak dapat dijadikann ukuran mutlak untuk menentukan sah tidaknya suatu perbuatan jual beli tanah, sebab ketentuan itu hanya untuk keperluan administratif belaka.

Dari uraian di atas, apabila sampai terjadi jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan hukum adat dengan cara Akta di bawah tangan, pihak pengadilan sebagai suatu lembaga yang berkecimpung dalam dunia keadilan akan memahami keputusan RI yang berbentuk Yurisprodensi sebagai pedoman, atau bisa juga akta di bawah tangan itu tadi dilegalisasi kepada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau oleh PPAT/Notaris setempat. Hal ini bermaksud untuk menjamin kekuatan hukumnya.

d. Akibat Praktek Jual Beli Tanah Hak Milik Dengan Akta Di Bawah Tangan.

Sebahagian kasus-kasus tanah di atas karena mutasi tanah tidak dilaporkan ke BPN seperti jual beli tanah di bawah tanah yang cukup hanya sampai kelurahan dengan cara minta tanda tangan lurah.

Sementara itu, sekretaris komisi A Abdul Ghani H. Abdullah juga membenarkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan banyak terjadi dan menimbulkan sengketa karena satu bidang tanah dijual kepada beberapa orang. (Jawa Pos, 13 Oktober 1989: III).

Adapun akibat apabila transaksi jual beli tanah dilakukan dengan cara akta di bawah tangan kesulitannya bagi pembeli itu sendiri di antaranya :

1). Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan atas tanah yang telah dibelinya itu.
2). Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang bersangkutan.
3). Kepala KPT pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya. (Hasil wawancara dengan Poernomo Rahardjo SH., PPAT Kec. Muncar dan Ahmadi Ma'ruf, seksi pendaftaran tanah BPN Kab. Banyuwangi).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Dilakukannya Transaksi Jual Beli Tanah Hak Milik Dengan Akta Di bawah Tangan.

Berdasarkan PP. 10/1961 tentang pendaftaran tanah yang sudah dua puluh tahun lebih berlaku di Indonesia termasuk di Kabupaten Banyuwangi, mengharuskan setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah, yang harus di buat dan dibuktikan dengan akta yang di buat oleh dan di hadapan PPAT yang ditunjuk menteri agraria.

Namun nampaknya pelaksanaan transaksi jual beli tanah hak milik di Kabupaten Banyuwangi disana sini masih terdapat dilakukannya secara tradisional. Mereka mengabaikan unsur kepastian dan kekuatan hukumnya dan seakan-akan tidak mungkin terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.(Hasil wawancara dengan Istingningsih, Hakim PN Banyuwangi).

Dari hasil pengamatan, ada beberapa faktor yang menjadi penyebab atau motifasi dilakukannya transaksi jual beli hak atas tanah melalui akta di bawah tangan di kalangan masyarakat Osing dan suku Madura, diantarannya adalah sebagai berikut :

1). Karena di sana sini masih ada anggapan dari masyarakat bahwa prosedur jual beli atas tanah terlalu berbelit-belit. Dengan kata lain mereka menginginkan suatu transaksi yang tidak sulit penyelesaian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nya, dan sedikit banyak keberadaan akta di bawah tangan tidak mengganggu aktifitas kerjanya sehari-hari kalau dibandingkan dengan surat akta secara autentik. (Hasil wawancara dengan keluarga ahli waris Pak Bahar desa Gintangan, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

2). Karena anggapan mereka biaya akta secara adat/ akta-di bawah tangan tidak mahal. Kendatipun menurut peraturan prosedur pemindahan jual beli hak milik atas tanah sudah ada yaitu peraturan menteri dalam negeri nomor 2 tahun 1978 tentang biaya-biaya pendaftaran. (Hasil wawancara dengan I Made Poetoe, Kasubbag TU . Badan Pertanahan Nasional Kab. Banyuwangi).

3). Karena kurangnya pengertian daripada opini masyarakat terhadap proses terjadinya transaksi jual beli hak milik atas tanah.

4). Tidak adanya koordinasi dan komunikasi yang harmonis antara instansi yang terkait seperti Kantor Balai Desa, Kantor Kecamatan, dan Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Contoh yang terkait antara nomor 3) dan 4) terbukti ada diantara mantan instansi kaur pemerintahan Kecamatan tertentu yang sudah dimutasi di Kantor Pembantu Bupati setempat yang penanganannya senderung mau menyelewengkan wewenangnya. Pembeli itu mengatakan : "Isun anggep tuku tanah igi wis mary , soale pegawene Kecamatan sabene teko merene nang umiyah nggowo surat-surat kang supoyo isun nandata -

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ngani. Dong-donge wis mary, isun urusi surat-surat kang isung tanda tangani igu mau reng kecamatan - heng ono. Dadi sampek **saiki** sing diakui anane isun tuku tanah igu mau, padahal wis kadung sun bayar biayane" (Saya anggap beli tanah ini sudah selesai soalnya pegawai Kecamatan dulu datang ke rumah membawa protokoler untuk minta tanda tangan.Kemudian saya urusi di kecamatan ternyata tidak ada berkasnya itu tadi. Jadi sampai sekarang saya beli tanah itu masih belum diakui dan belum sah katanya, pada hal sudah terlanjur saya bayar biayanya. (Hasil wawancara dengan Rasyad, Desa Kaligung, Kec. Rogojampi, Kab. Banyuwangi).

5). Karena di sana sini kejadian akta di bawah tangan itu antara penjual dan calon pembeli masih ada unsur kekeluargaan. Seringkali terjadi apabila penjual dan pembeli itu masih keluarganya mereka enggan untuk memberitahukan transaksi jual beli di hadapan PPAT. Dan selama ini rasa saling per - caya mempercayai di kalangan masyarakat sudah melekat, serta tetap wajar-wajar saja atau aman.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id