

346.54

ADHM

+

UPT-PUSTAK-UNDIP

No. Daft : 2185/KI/PI

Tgl. : 23-6-1997

**TRANSAKSI TANAH BERDASARKAN HUKUM ADAT
(Ditinjau Dari Ketentuan UUPA)**

Oleh:
NUR ADHIM, S.H.

BAB I P E N D A H U L U A N

Terdorong oleh keinginan sendiri untuk mengetahui sejarah manakah transaksi tanah berdasarkan hukum adat di desa Pasir Panjang khususnya pada lokasi - lokasi yang penulis hubungi, maka untuk mengatasi pelaksanaan ini harus mengetahui terlebih dahulu mengenai peraturan - peraturan pelaksanaan transaksi tanah berdasarkan hukum adat yang berlaku sekarang.

Apakah di setiap daerah, masih menggunakan peraturan-peraturan berdasarkan adat, khususnya daerah Pasir Panjang, kecamatan Arut Selatan, Sedangkan tanah mempunyai peranan yang sangat penting didalam rangka pembangunan hukum nasional yang harus dikaji dan diperhatikan agar supaya didalam pembentukan hukum yang baru nanti sesuai dengan rasa keadilan dan kesederahan hukum masyarakat dan bangsa Indonesia, sehingga sistem kekeluargaan dan kebersamaan tetap dapat dipertahankan dan saling memperhatikan kepentingan hidup antara yang satu dengan yang lain.

Seperti telah kita ketahui bahwa negara Indonesia adalah merupakan negara agraria, dimana tanah merupakan faktor yang sangat penting bagi kehidupan kita.

Dengan demikian dapat diketahui bagaimana fungsi transaksi tanah dapat dilakukan.

Melihat perkembangan hukum bagi masyarakat di masa kini dan masa akan datang, didalam rangka membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, maka tanah sebagaimana diketahui adalah, permukaan bumi dan manusia dengan tanah mempunyai hubungan erat sekali dan tak dapat dipisahkan, tanah adalah faktor yang sangat penting dalam kehidupannya, karena di mana saja manusia memerlukan tanah.

Dalam era pembangunan dewasa ini pemerintah sangat bijaksana telah memberikan fasilitas diantaranya, fasilitas tanah yang sangat cukup menjamin bagi rakyatnya.

Pada dewasa ini pengaturan pemilikan dan pemanfaatan tanah sudah diatur oleh perundang-undangan yang termaktup

menyangkut ruang angkasa dikuasai oleh negara untuk kepentingan masyarakat banyak.

Adapun pengertian tanah yang berstatus tanah negara adalah tanah negara ini yang dimiliki oleh negara akan tetapi pada dasarnya atau kenyataannya tanah banyak digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat di dalam kehidupannya sehari-hari.

Yang sangat menggembirakan pada akhir - akhir ini pemerintah telah berbuat yang sangat berarti bagi kehidupan masyarakat yang mana telah berhasil menciptakan suatu perundang - undangan yang menyangkut masalah tanah dan hak milik, yaitu undang - undang pokok agraria No. 5 tahun 1960

BAB II PERMASALAHAN

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka menjadi/ merupakan problematika dalam penulisan makalah ini adalah:

- a. Apakah semua bentuk transaksi tanah dilakukan di depan Kepala desa.
- b. Bagaimana wewenang dan peranan Kepala desa dalam pelaksanaan transaksi tanah tersebut, terutama apa bila terjadi sengketa antar para pihak.

BAB III

P E M B A H A S A N

Telah diketahui bahwa tanah adalah pegang peranan penting karena negara kita adalah Negara Agraris, sehingga antara manusia dengan tanah demikian eratnya yang dapat dikatakan bahwa manusia tidak dapat berpisah dengan tanah.

Maka dalam masa sekarang ini sudah tidak asing lagi dalam masyarakat terjadi transaksi tanah, hal ini disebabkan karena kebutuhan akan uang, sehingga untuk memenuhi kebutuhan mereka sering orang mencari pinjaman yang berupa uang atau dapat juga melakukan transaksi tanah.

Adapun pelaksanaan dari pada transaksi tanah adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan transaksi jual lepas.

Dalam transaksi jual lepas terlebih dahulu diawali dengan kesempatan antara kedua belah pihak - yaitu, kesempatan antara calon penjual dan calon pembeli tanah yang mana dalam kesempatan itu isinya adalah akan dilaksanakannya transaksi jual lepas.

Setelah diadakan tawar menawar mengenai harganya yang dalam transaksi jual lepas, maka terlebih dahulu para pihak wajib lapor kepada Kepala Desa setempat.

Kepala Desa setempat menerima laporan tentang transaksi tersebut juga memberi tahu kepada bapak cerik desa.

Selanjutnya setelah cerik desa diberitahu, maka tanah yang bersangkutan akan segera diadakan pengukuran tanah oleh aparat Desa.

Adapun yang melaksanakan pengukuran tanah adalah cerik bersama Kepala Desa setempat dan yang tidak dapat ditinggalkan adalah saksi, disini cukup hanya satu orang saja yaitu salah satu orang perangkat Desa setempat, untuk selanjutnya tanah ukur di gambar untuk ditentukan jumlah luas tanahnya.

Setelah diadakan pengukuran maka akan segera

Putusan ini disebut putusan Desa dan putusan itu sudah dianggap syah.

Dengan adanya putusan Desa tersebut selanjutnya putusan segera dicatat dalam buku pemeriksaan dan bagi yang buta hurup dengan cap jempol saja.

Setelah dicatat dalam buku pemeriksaan kemudian dicatat pemeriksaan dipindah dalam formulir yang sudah disediakan, di situ akan ditulis harga tanahnya beserta nomor tanah yang disebut persil.

Jadi setelah penulisan mengadakan penelitian khususnya mengenai transaksi jual lepas tentu saja akan menimbulkan adanya penjualan tanah dan pembelian tanah.

Yang mana dalam pembelian tanah pembayaran dilakukan di depan pejabat setempat yang mengesahkan jual beli tanah tersebut, yaitu di depan Kepala Desa dengan disaksikan oleh para pihak (penjual, pembeli, para saksi) sekarang salah satu perangkat Desa di mana saksi mengetahui letak tanah yang akan dijual begitu pula kepala Desa harus mengetahui tanah yang bersangkutan.

Setelah berlakunya ketentuan/peraturan mengenai transaksi jual lepas ini dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam PP No. 10 tahun 1961 di desa-desa belum lengkap menyelenggarakan peralihan tanah itu, maka mengenai transaksi jual lepas atau menjaja ini dilakukan oleh Kepala Desa, untuk mengesahkan akte perjanjiannya disyahkan pula oleh pejabat setempat, yaitu Camat dan Bupati Kepala Daerah.

Menurut ketentuan dari pasal 19 PP No. 1 th . 1961 menentukan :

Bahwa setiap transaksi yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas tanah menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, Pengusaha akte dari transaksi jual lepas itu

transaksi jual lepas tanah itu tidak berlaku syah mungkin bisa terjadi setelah jual lepas terlaksana timbul suatu perselisihan antara pewaris - pewaris dari pemilik tanah, untuk menggugat kepada pembeli tanah supaya mengembalikan tanahnya.

Apabila terjadi hal seperti ini, maka dapat diatasi oleh Desa dengan jalan mendamaikan pihak pembeli penjual tanah dan para ahli waris, ini apabila transaksi tersebut dilakukan oleh atau dengan prosedur yang sudah ditentukan, bila suatu perselisihan itu tetap tidak bisa didamaikan maka masalah tersebut selanjutnya akan diajukan ke Pengadilan yang dianggap berwenang untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

Hal tersebut diatas adalah transaksi jual lepas yang dilakukan secara diam-diam yang terjadi hanya antara kedua belah pihak pembeli dan penjual maka transaksi itu adalah gelap, karena tidak disaksikan oleh Kepala Desa, bila dalam transaksi ini ada suatu perselisihan maka pembeli harus meresiko jika ada ahli waris menuntut minta kembalinya tanah.

Untuk itu sebelum terlaksananya transaksi jual lepas, ada kalanya terjadi panjer yang dilakukan oleh pihak pembeli dengan pembayaran kepada pihak penjual tanah.

Pembayaran panjer dilakukan setelah terjadi tawar menawar tentang harga tanahnya.

Panjer ini maksudnya adalah bahwa tanah benar-benar akan dibeli supaya tanah tidak ditawarkan lagi kepada orang lain.

Tetapi apabila pembeli tidak jadi membeli tanah, maka uang panjer itu hilang, karena hal ini bukan kesalahan si penjual maka pihak penjual tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang.

Adapun panjer tersebut mempunyai arti sebagai tanda akan memenuhi janji. Jadi bila hanya janji saja tidak akan mengikat, ini hanya merupakan kewajiban perasaan untuk melaksanakannya yang timbul

menimbulkan kewajiban untuk berbuat, dalam arti untuk melaksanakan pembelian.

Sebaliknya bila pembeli telah memberi panjer dan belum dapat membayar penuh harganya, tetapi tanah sudah dijual oleh orang lain karena hal ini adalah kesalahannya, maka pihak penjual wajib mengembalikannya dengan alasan yang benar. Dan penjual harus mengembalikan panjer itu sebesar 2 kali uang panjar.

Mengenai hal panjer ini dapat kita lihat dalam pasal 1464 KUH Perdata yang menentukan :

" Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya " .

Tentang administrasi transaksi jual lepas adalah ditentukan oleh Kelurahan masing-masing, yang didasarkan pada peraturan Kabupaten sebesar Rp. 1.000,- biaya ini digunakan untuk ongkos pembelian formulir yang dikenakan para pihak yaitu penjual dan pembeli tanah.

Disamping itu harus membayar berupa uang sebanyak $\pm 3\%$ sebagai sumbangan pembangunan daerah. Biaya tersebut ditarik dari jumlah tanah yang sudah ditetapkan di dalam akte jual beli.

Dengan perincian :

- Sidang + saksi : $1\frac{1}{2}\%$
- Pembuatan akte : $1\frac{1}{2}\%$

Uang administrasi itu dimasukkan dalam kas untuk keperluan pembangunan, maka semakin banyak dilakukan transaksi jual lepas, akan bertambah banyak uang yang masuk pulasi ini dikenakan pada penjual dan pembeli tanah dan yang menanda tangani adalah pihak pembeli.

Adapun yang menanggung syahnya transaksi jual lepas adalah pemerintahan Kelurahan, disini Kepala Desa masih mempunyai peranan yang kuat sebab di daerah khususnya desa Pasir Panjang belum secara penuh melaksanakan UUPA, jadi di daerah tersebut masih memerlukan Hukum Adat.

Jadi dapat diambil suatu kesimpulan mengenai transaksi jual lepas bahwa penjualan tanah atau peralihan hak atas tanah tetap bersifat tunai dan Kepala Desa masih mempunyai peranan, Pamong desa semata-mata sebagai penguat kedudukan pembeli. Karena di daerah pada umumnya prosedur peralihan hak atas tanah dengan jual lepas masih belum secara penuh memperlakukan seperti pada UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Untuk itu jelas juga bahwa dalam transaksi jual lepas penganut azas Konsensualisme yaitu azas persesuaian kehendak atau "Azas Kesepakatan". Tetapi dalam kenyataannya penyerahan tanah tidak sekaligus, dapat juga ditunda untuk beberapa waktu lamanya, seperti antara waktu panen dan waktu permulaan pengelolaan tanah dalam keadaan kosong tidak ditanami apa-apa lagi. Tetapi hak dari pembeli mulai berlaku syah saat pembayaran terjadi.

2. Pelaksanaan Transaksi Jual Gadaai

Pelaksanaan dari pada transaksi jual gadaai adalah sama halnya dengan pelaksanaan transaksi jual lepas, bedanya yaitu bahwa dalam transaksi jual lepas peralihan hak atas tanah untuk selamalamanya, sedang dalam jual gadaai bahwa tanah akan kembali dengan suatu perbustan Hukum ialah pemilik tanah menebus kembali.

Adapun pelaksanaan dalam transaksi jual beli gadaai yaitu bahwa jual gadaai dilakukan dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kedua belah pihak tersebut yaitu penjual gadaai dan pembeli gadaai. Dalam transaksi inipun harus pula dibuat surat perjanjian dihadapan pejabat setempat yaitu Kepala Desa supaya transaksi berlaku mempunyai kekuatan pihak ketiga, apa lagi jika tanah itu adalah tanah pusaka.

Jadi mengenai transaksi jual gadaai jarang dilakukan, karena :

1. Berlakunya Undang - Undang No. 56 Prp tahun

sanksi yang berupa pidana kurungan selamalamanya 3 bulan/denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

2. Merugikan pihak penjual gadai.

3. Suatu pemerasan karena selain harus menebus tanah juga harus membayar bunga tanah.

Wewenang dan peranan Kepala Desa dalam pelaksanaan transaksi tanah, terutama apabila terjadi sengketa antara pihak.

Sebelum dikeluarkannya Undang-Undang No.5 tahun 1960 LN No. 108, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria yang di singkat UUPA.

Maka sebagaimana diketahui hukum adat kita masih mempunyai sistem yang sangat sederhana, yaitu suatu sistem yang disebut kongkrit/tunai/nyata sesuai dengan tingkat kemajuan/kemampuan berpikir dan masih rendah diri masyarakat yang membuatnya, dimana hukum itu berlaku ditaati.

Oleh sebab itu sebelum Undang-Undang Pokok Agraria di Undangkan pada tanggal 24 September 1960 Maka dalam hal pemindahan hak milik atas tanah khususnya dalam jual beli Kepala Desa mempunyai wewenang dan peganga peranan penting.

Menurut adat ikut sertanya Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya sebagai saksi saja tetapi justru memegang bahwa perbustan itu tidak melanggar hukum di daerahnya, berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 yang disetujui DPRGR dalam sidang Pleno LN No. 104 dan LN No. 2043 dan Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 tentang pendaftaran tanah sebagai yang dimaksud dalam UUPA wewenang dan peranan Kepala Desa menjadi berubah, karena dalam jual beli tanah yang berwenang membuat akte jual beli adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat pedesaan, masalah transaksi jual tanah perlu mendapat perhatian dengan penyelesaian yang

bagi diri pribadi, dengan merugikan kepentingan masyarakat.

Wewenang dan peranan Kepala Desa dalam jual beli tanah menurut masyarakat adat besar sekali. Selain sebagai saksi juga menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum berlaku di daerahnya.

Dengan dilakukannya perbuatan hukum di depan Kepala Desa, maka hal seperti tersebut lazim disebut dengan terang demikian pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang baru dan mereka akan mendapat perlindungan hukum jika ada pihak lain yang menggugat.

Resiko pembeli tanah apabila tidak ikut sertanya Kepala Desa dalam jual beli tanah, maka akan mengakibatkan Ipedanya tidak dirubah atas nama pembeli, sehingga tagihan ditujukan pada penjual tidak pada pembeli.

Oleh karena itu wewenang dan peranan Kepala Desa dalam transaksi tanah sangat penting, tanpa ikut sertanya Kepala Desa maka transaksi tersebut tidak sah menurut hukum.

Jadi menurut kenyataan bantuan Kepala Desa sangat penting dan perlu. Tanpa bantuan transaksi tanah tidak dapat melaksanakan sebagai apa yang diinginkan. Andaikata Kepala Desa sudah menolak permintaan akan bantuannya, tapi masih dilekukan suatu perjanjian, maka perjanjian sedemikian itu tidak akan mendapat pengakuan hukum, atau tidak syah.

Adanya dalam transaksi jual belepas yang sering dilakukan oleh anggota masyarakat desa tersebut timbul suatu perselisihan antara pihak penjual pembelian pihak ketiga (ahli waris).

Adapun yang menjadi sebabnya adalah :

1. Transaksi yang dilakukan antara penjual dan pembeli itu merupakan dengan secara diam-diam artinya tanpa diketahui oleh Kepala Desa setempat/pejabat setempat.

Kepala Desa dalam menanggapi hal-hal seperti tersebut diatas, ia sebagai aparat pemerintahan di desanya mempunyai wewenang dan peranan sejauh pada batas-batas yang tertentu, yaitu penjual dan pembeli didamaikan dengan disertai petunjuk-petunjuk dan pengarahan - pengarahan.

Apabila dengan jalan demikian masih tetap belum bisa didamaikan itu sudah diluar wewenang Pengadilan setempat, Kepala Desa dalam hal ini hanya mempunyai kedudukan sebagai saksi, penanggung apabila diperlukan.

BAB IV
P E N U T U P

A. KESIMPULAN

1. Peralihan hak atas tanah termasuk salah satu diantaranya transaksi tanah, tidak bisa terlepas dari kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan dalam bidang hukum terhadap tanah adalah berusaha mewujudkan kesatuan dan kepastian hukum dalam pemilikan tanah.
2. Bahwa masih banyaknya masyarakat yang belum memahami peraturan-peraturan Keagrariaan, sehingga masih banyak terjadi transaksi tanah dibawah tangan. Setelah mengalami kesulitan baru mereka melaksanakan transaksi tanah yang sesungguhnya dihadapan PPAT. Dalam melaksanakan tugas-tugas Keagrariaan yang diatur dalam UUPA, yakni UU No. 5/1960 serta PP No.10 tahun 1961, peraturan PPAT sangat penting.
3. Bagi masyarakat yang sudah memahami peraturan-peraturan Keagrariaan akan melaksanakan transaksi tanah sesuai dengan UU No. 5/1960. JO PP No. 10/1961, yaitu transaksi tanah dihadapan PPAT sampai mendapatkan Sertipikat, karena didoeong oleh keinginan pribadinya, yaitu akan merasa lebih tenteram tanpa diliputi perasaan khawatir dan takut akan diganggu pihak lain. Juga akan merasa lebih mantap dalam menguasai dan mengusahakan tanah miliknya, karena dengan adanya sertipikat tersebut berarti sudah ada kepastian hukum atas tanah tersebut.

B. SARAN - SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan diatas, maka kami dapat mengemukakan saran -saran sebagai berikut :

1. Agar supaya tidak sering terjadi sengketa mengenai tanah, maka sebaiknya untuk itu segera melaksanakan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960 de

2. Untuk menjamin terlaksananya ketentuan pasal 19 PP no.10 tahun 1961 dapat berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan, maka sebaiknya diadakan pengawasan dan pembinaan yang berhubungan dengan tugas Camat/PPAT, sehingga dalam pembuatan akte jual beli tidak mengalami hambatan dan menyimpang dari ketentuan yang berlaku.
3. Kepala Desa hendaknya menolak untuk melaksanakan jual beli tanah, sebaiknya memberikan penerangan kepada anggota masyarakatnya mengenai akibat hukumnya, jika jual beli tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada.

DAFTAR BACAAN

- Adiwinata, Saleh, 1976 Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA, Bandung, Alumni
- Effendi Bachtiar, 1983, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Peraturannya, Bandung, Alumni
- Harsono, Boedi, 1993, Undang-Undang Pokok Agraria Himpunan Peraturan, Jakarta, Djambatan
- Chulaemi, Achmad dkk, 1992, Fungsi Kepala Desa dalam Jual Beli Tanah, (Hasil Penelitian) Semarang, Fakultas Hukum Undip
- Saleh, Wantjik, 1980, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta, Ghalia Indonesia