

MEMBANGUN KESADARAN MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DI WILAYAH JAKASAMPURNA BEKASI

Yessy Kusumadewi¹, Louisa Yesami Krisnalita², Mutiarany³, Sardjana Orba Manullang⁴
Verawati BR Tompul⁵

^{1,2,3,4,5}Fakultas Hukum, Universitas Krisnadwipayana

email: yessykusumadewi@unkris.ac.id¹, louisayesami@unkris.ac.id², mutiarany@unkris.ac.id³,
somanullang@unkris.ac.id⁴, verawati@ukris.ac.id⁵

Abstrak

Masyarakat di wilayah Jakasampurna Bekasi Barat masih belum memahami pentingnya melakukan jual beli tanah sesuai aturan hukum yang berlaku. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya kasus jual beli tanah di bawah tangan tanpa adanya sertifikat tanah, sehingga banyak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Hasil data yang diperoleh 4 (empat) dari 10 (sepuluh) warga di Jakasampurna, Bekasi Barat melakukan jual beli tanah di bawah tangan yang terkadang tidak adanya sertipikat sebagai bukti bahwa sudah beralihnya hak milik dari penjual ke pembeli oleh karena itu tujuan dari penyuluhan hukum ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada warga Jakasampurna mengenai proses jual beli tanah.

Kata kunci: Jual Beli, Tanah, Di Bawah Tangan

Abstract

Communities in the Jakasampurna area of West Bekasi still do not understand the importance of buying and selling land in accordance with applicable laws. This can be seen from the many cases of buying and selling land privately without land certificates, which has led to many disputes in the future. The results of the data obtained were that 4 (four) out of 10 (ten) residents in Jakasampurna, West Bekasi carried out land sales and purchases privately where sometimes there was no certificate as proof that ownership rights had been transferred from the seller to the buyer, therefore the purpose of this legal counseling is to provide an understanding to Jakasampurna residents regarding the process of buying and selling land.

Keywords: Buying and Selling, Land, Under Hand

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan lahan berupa tanah di Indonesia tiap tahunnya semakin meningkat sejalan dengan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Sementara lahan yang tersedia bersifat tetap tidak bisa bertambah. Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah/lahan dan kebutuhan hidup, masyarakat banyak melakukan pengalihan hak milik atas tanah melalui proses Jual Beli, sewa menyewa maupun lain sebagainya yang tentunya akan melibatkan Pejabat yang Berwenang seperti RT/RW, Camat, Lurah sampai dengan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang telah di

tetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak. Pendaftaran tanah di Indonesia telah di atur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian di ganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997.

Namun demikian, pada kenyataannya masih banyak masyarakat umum yang belum mengetahui serta memahami arti pentingnya pendaftaran tanah termasuk bagi warga Jakasampurna Kota Bekasi, dimana warga beranggapan bahwa melakukan pendaftaran tanah adalah hal yang rumit, memakan banyak waktu dan biaya bahkan ada yang tidak Mengetahui mengenai pendaftaran tanah. Hal ini juga terjadi bagi masyarakat yang hidup di daerah pedesaan dengan taraf pendidikan serta pengalaman yang masih kurang, tentunya dalam hal ini pendaftaran tanah adalah hal yang sulit. Berdasarkan kenyataan yang terjadi sehingga proses transaksi Jual Beli tanah banyak dilakukan di bawah tangan yang artinya tidak dilakukan atau tidak melibatkan Pejabat yang Berwenang sebagaimana amanat Undang-Undang atau peraturan lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara terang dan tunai sesuai dengan prinsip jual beli menurut Hukum Adat. Terang memiliki arti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat (pemimpin adat) yang menangani masalah pertanahan atau tetua adat sedangkan makna dari asas tunai yakni peralihan hak dari penjual pada pembeli secara langsung pada saat pembayaran dari pembeli kepada penjual. Hal ini dinilai berbeda dengan sistem jual beli tanah menurut konsep barat. Perbedaan praktik jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat pada zaman dulu.

Hukum adat ini tidak mengandung hukum tertulis maka peralihan atas tanah dilakukan mengadopsi konsep hukum adat dengan berbagai cara melalui para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dalam perjanjian jual beli di atas segel kertas bermateri atau hanya berupa kuitansi. Hal yang menjadi masalah terkait hal ini yakni permasalahan kekosongan berkaitan dengan asas “tunai dan terang” dikaitkan dengan penguasaan yuridis yang melandasi sebuah hak dilindungi oleh hukum dan pada umumnya diberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai sebuah tanah secara fisik atas tanah yang dimiliki. Penguasaan yuridis meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik namun pada kenyataan terdapat hak penguasaan tanah terkadang antara fisik dan yuridis berbeda pada pemilik tanah tersebut.

METODE

Pengabdian Kepada Masyarakat ini dilaksanakan pada tanggal 1 Agustus 2020 dalam bentuk Penyuluhan Hukum dan Pengabdian Masyarakat di RT.08, RW.13, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi. Pelaksanaan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) ini juga merupakan bentuk kontribusi akademisi dalam melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi untuk lebih memahami lebih jauh mengenai pentingnya keberadaan sertipikat dalam proses jual beli tanah khususnya untuk masyarakat di Jakasampurna Kota Bekasi. Kegiatan ini diikuti oleh para penulis sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana. Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana terletak di Bekasi, Jawab Barat atau berada salam satu wilayah kota (Bekasi) dengan Areal penyuluhan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam kegiatan Pengabdian pada Masyarakat (PKM) berupa Penyuluhan Hukum ini, Tim Penyuluh dari Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana memberikan sosialisasi dan juga pemahaman kepada warga di Jakasampurna Kota Bekasi bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran hukum mengenai proses jual beli tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat agar tidak menimbulkan sengketa hukum dikemudian hari. Sosialisasi awal yang Tim berikan adalah berkaitan dengan tetap adanya perlindungan hukum bagi warga Jakasampurna Kota Bekasi jika ingin melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat yang Berwenang adalah melalui pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu: (1) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi. (2) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa. (3) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib

dan uang sukarela. (4) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Sosialisasi tim selanjutnya adalah dengan memberikan pemahaman serta pengetahuan agar sebisa mungkin praktik jual beli tanah tidak dilakukan dibawah tangan melainkan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Tanah (AJB) dimana AJB selanjutnya akan diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah. Ada pun tahap yang dapat dilakukan antara lain :

1. Pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah;
2. Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon.
3. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (Penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama pembeli di Kantor Pertanahan terkait.



Gambar 1. Para Peserta penyuluhan di Jakasampurna, Bekasi dan Penyuluh dari Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

Tahapan ini juga berlaku jika perjanjian jual beli tanah dilakukan sebelum adanya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan belum bersertifikat maka tidak perlu menggunakan akta dari PPAT melainkan dari BPN menggunakan Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui dan ditandatangani oleh pemerintah desa setempat. Dengan adanya sosialisasi melalui penyuluhan hukum mengenai proses jual beli tanah ini, diharapkan warga Jakasampurna Kota Bekasi dapat segera mengubah pola transaksi jual beli tanah dari di bawah tangan menjadi melibatkan Pejabat yang Berwenang agar beralihnya kepemilikan tanah menjadi sah menurut hukum dan warga Jakasampurna Bekasi lebih memahami peran dari Pejabat yang Berwenang khususnya Notaris/PPAT dalam jual beli tanah tersebut.

SIMPULAN

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai

dan terang karena masyarakat memiliki anggapan bahwa kepemilikan tanah telah beralih dengan adanya kuitansi saja. Menurut hukum, kuitansi hanya sebagai bukti telah terjadinya jual beli namun untuk beralihnya hak milik atas tanah adalah melalui sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu, pemahaman serta kesadaran dari masyarakat khususnya warga Jakasampurna Kota Bekasi mengenai keabsahan jual beli tanah menurut Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah lainnya yang terkait dengan jual beli tanah adalah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat yang Berwenang lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti dan perlindungan bagi pembeli tanah yang berarti kepemilikan tanah sudah beralih ke pembeli untuk menghindari sengketa hukum dikemudian hari.

SARAN

1. Bagi warga masyarakat Jakasampurna Bekasi Barat sebaiknya dalam melakukan transaksi jual beli tanah jangan berdasarkan kuitansi jual beli saja namun harus segera diproses ke PPAT agar sertifikat tanah dapat di terbitkan.
2. Masyarakat agar lebih hati –hati maraknya praktek jual beli tanah di bawah tangan.

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Kepada Ketua RT.08, RW.13, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi.
2. Kepada Warga RT.08, RW.13, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi.
3. Pimpinan Fakultas Hukum, Universitas Krisnadwipayana (Dekan, Wakil Dekan 1, Wakil Dekan 2 dan Wakil Dekan 3 dan Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana)
4. Pimpinan P3M (Pusat penelitian dan Pengabdian Masyarakat) Fakultas HUKUM Universitas Krisnadwipayana yang memasukkan kegiatan ini sebagai bagian dari Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana di Kota Bekasi, Jawa Barat
5. Kepada Pihak Community Development Journal yang bersedia memuat tulisan tim penulis Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana.
6. Kepada Tim Penulis Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana.

DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupeiory (2012). Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jakarta: Raih Asa Sukses
- Hayati, Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah, Jurnal Hukum, Vol 13 No. 3
- Jimmy Joses Sembiring. (2010). Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta Selatan: Visimedia,2010
- S.O. Manullang. (2019). Sosiologi Hukum. Bidik-Phronesis Publishing. Medan: Kita Menulis.
- S.O. Manullang. (2020). Ciri-ciri Pelayanan Birokrasi yang Berkualitas. Medan: Kita Menulis.
- S.O. Manullang, (2020). Mengenal Hukum Lingkungan: Hubungan Manusia & Lingkungan. Jakarta: CV Cendekia.
- S.O. Manullang. (2020). Sosiologi Hukum Untuk Mahasiswa Fakultas Hukum. Jakarta: CV Cendekia.
- Supriadi.(2007). Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Rafika
- Tamrin Muchsin , Sri Sudono Saliro , Sardjana Orba Manullang, dan Marjan Miharja. (2020). “Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum,” Madani Legal Review 4(1).
- <http://eprints.undip.ac.id>, diunduh pada Hari Senin, 26 Agustus 2020 pada pukul 10.34 Wib
- <http://repository.untag-sby.ac.id>, diunduh pada Hari Senin, 26 Agustus 2020 pada pukul 10.59 Wib
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah