

ABSTRAK

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi : 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 dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, maka tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar seseorang memperoleh sertipikat tanah sebagai alat bukti. Namun kenyataannya masih ada praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Biasanya praktek ini dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut jual beli di bawah tangan. Asal sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih terjadi di beberapa daerah di Indonesia khususnya dalam masyarakat yang masih awam akan hukum.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode pengumpulan data primer, yaitu berupa studi lapangan dan data sekunder, yaitu berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu apa yang terdapat dalam pelaksanaannya dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Semarang. Dari hasil penelitian, didapatkan bahwa masih banyaknya praktek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan masyarakat terutama masyarakat desa yang masih kurangnya pengetahuan mengenai hal itu. Masyarakat beranggapan bahwa jual beli tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selebar kwitansi. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah dan pihak terkait agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka pemerintah dan pihak terkait member penyuluhan ke desa-desa dan menghimbau agar masyarakat mendaftarkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997.

Kata kunci : Jual Beli Tanah, Akibat Hukumnya

ABSTRACT

Land law in Indonesia is based on Customary Law. It is contained in Article 5 of the Basic Agrarian Law (UUPA), which reads: Agrarian law applicable to the earth, water and space is Customary Law, as long as it is not contrary to the national and state interests, based on the unity of the nation, with socialism Indonesia as well as with the regulations contained in this Act and with other regulations, all things with due regard to the elements based on the Law of Religion. In the event of a transfer of rights to land such as sale and purchase, the land must be registered and the must register is the Land Deed Authority (PPAT). The registration is carried out by the Head of the Land Office. This is done in order for a person to obtain a land certificate as evidence. But in reality there is still practice of buying and selling land that has not been certified. Usually this practice is done on the basis of mutual trust called buying and selling under the hands. Origin has no agreement, then the land has switched ownership. The practice of buying and selling land under the hand is still happening in some daerah in Indonesia especially in society that still lay lawful.

The approach method used in this research is the sociological juridical method, the research specification used is descriptive analysis. Sources of data used are primary data and secondary data. Data collection method used is primary data collection method, that is in the form of field study and secondary data, that is in the form of primary law material and secondary law material, that is what is contained in its implementation connected with the provisions of applicable laws and regulations.

This research was conducted in Semarang District Court. From the results of research, it is found that there is still much practice of buying and selling land under the hands of the community, especially villagers who are still lack of knowledge about it. People assumed that the purchase when it must be to PPAT the process is more complicated and expensive, so they prefer to make land sale and purchase transactions under the hands. The sale and purchase transactions of land under the hands of, among others, on the basis of mutual trust, through a receipt. Efforts undertaken by the government and related parties so that the public does not make sale and purchase transactions under the hand, the government and related parties provide counseling to the villages and appealed to the community to register the land in accordance with the applicable regulation that is Government Regulation No. 24 of 1997.

Keyword : Land Sales, Its legal consequences