

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat luar biasa sebagai karunia dari Allah SWT yang diberikan kepada makhluknya sebagai salah satu jalan dibukanya rezeki. Dari sana kita dapat melakukan berbagai kegiatan sebagai penunjang hidup. Seperti bercocok tanam untuk kemudian hasilnya dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup, membangun rumah untuk tempat berteduh dan berlindung, investasi, dan pada akhirnya tanah pula yang menjadi tempat peristirahatan terakhir.

Tidak dipungkiri lagi, tanah sangatlah penting untuk menunjang kehidupan. Ditambah dengan kemajuan zaman seperti sekarang ini, menjadikan tanah merupakan salah satu aset penting bagi pemiliknya. Bukan hanya bagi perorangan, pun dengan pemerintah.

Dalam hal pembangunan nasional yang terus berkembang, kebutuhan akan tanah menjadi hal yang sangat penting sehubungan terus bertambahnya jumlah penduduk yang pasti memerlukan tempat untuk bermukim. Tidak hanya itu, infrastruktur pun akan terus berkembang yang berarti semakin bertambah pula kebutuhan akan tanah.

Dengan bertambahnya kebutuhan akan tanah itu pula, maka akan meningkat dorongan kebutuhan pada jaminan kepastian hukum atas tanah yang diperlukan. Dengan begitu, semakin bertambah pula kegiatan jual beli tanah yang terjadi.

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu:

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan dimasa depan untuk menghasilkan pendapatan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen terpenting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi dilain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.¹

Di Indonesia, tanah memiliki arti penting dalam kehidupan rakyatnya. Sebagian besar masyarakat Indonesia menjadikan tanah sebagai salah satu perwujudan harta benda. Sehingga tanah tersebut dianggap perlu untuk didaftarkan ke pejabat yang bersangkutan sebagai wujud kepemilikan. Adapun status kepemilikan atas tanah itu adalah dinamis dan dapat berpindah pindah dari tangan yang satu kepada yang lainnya sesuai dengan kebutuhan. Pada saat tanah itu berpindah tangan, maka diperlukan pengurusan yang sempurna dari mulai instansi mana dan siapa pejabat yang berwenang menanganinya.

Menurut A.P. Parlindungan, dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaram tanah berasal dari kata *cadastre*, yang dalam bahasa Belanda disebut Kadaster. *Cadastre* adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman)

¹ Bambang Tri Cahyono, *Ekonomi Pertahanan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hal. 16

yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah².

Kata *cadastre* berasal dari bahasa latin *capistrum*, yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capitation Terrens*). Selain berfungsi untuk memberikan uraian dan identifikasi dari sebidang tanah, *cadastre* juga berfungsi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari suatu hak atas tanah.

Menurut Pasal 1 Angka 1 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

Mengenai pendaftaran tanah, diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA⁴ meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Cet. 2, Jakarta, 2010, hal. 2

³ www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/, diakses pada hari Minggu, 24 September 2017

⁴ *Ibid.*

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak mampu memuaskan, sehingga perlu disempurnakan dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah).⁵

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 PP Pendaftaran Tanah, dapat diuraikan beberapa unsur pendaftaran tanah,⁶ yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan
2. Dilakukan oleh pemerintah
3. Secara terus menerus, berkesinambungan
4. Secara teratur
5. Bidang tanah dan satuan rumah susun
6. Pemberian surat tanda bukti hak
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia, hukum yang mengatur mengenai tanah adalah hukum barat yang disebut *Agrarische Wet*. Hukum tersebut memberikan jaminan pada pengusaha swasta dengan beberapa hak yang melahirkan azas *Domein Verklaring*, yaitu azas dimana semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom* nya adalah

⁵*Ibid.*

⁶*Ibid.*

domein atau menjadi milik negara. Sedangkan hak yang dimaksud dalam hal ini adalah hak *Erfpacht* dan hak *Agrarische Besluit*.

Hukum agraria barat tersebut hanya mengatur sebatas peraturan-peraturan hukum yang mungkin terhadap tanah yang berasal dari hukum agraria barat. Sehingga tanah *eigendom* misalnya tidak dapat digadaikan menurut hukum barat.⁷

Sejarah hukum agraria saat itu belum sepenuhnya mengatur tanah tanah dengan hak Indonesia. Sejarah hukum agraria adat mengatur tanah tanah di Indonesia sepanjang tidak diadakan ketentuan khusus untuk hak-hak tertentu. Karena tidak semua tanah di Indonesia adalah tanah yang mempunyai status sebagai hak-hak asli adat, tapi ada juga yang berstatus buatan Belanda seperti tanah *agrarische eigendom*.⁸

Dari sejarah hukum agraria lama tersebut dalam banyak hal tidak merupakan alat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur, bahkan merupakan penghambat pencapaiannya. Hal itu terutama disebabkan karena:

1. Sejarah hukum agraria lama tersebut sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dalam melaksanakan pembangunan nasional.
2. Sejarah hukum agraria lama bersifat dualisme, yaitu berlakunya peraturan-peraturan hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat.

⁷<http://politikagraria.blogspot.co.id/2013/05/sejarah-hukum-agraria-sebelum.html?m=1>, diakses pada hari Jumat, 22 September 2017

⁸*Ibid.*

3. Bagi rakyat asli sejarah hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum seluruh rakyat Indonesia.

Dari sejarah hukum agraria yang telah dijelaskan diatas diketahui bahwa hukum agraria sebelum terbentuknya UUPA lebih menguntungkan bagi pemerintah hindia belanda yang pada saat itu membuat pengundangan *agrarische wet*.⁹

Tidak dipungkiri lagi, masih banyak masyarakat yang melakukan kegiatannya dengan dasar hukum adat yang berlaku didaerahnya. Masih berlakunya hukum adat di Indonesia mengakibatkan masyarakat melakukan praktek dalam berbagai kegiatan bukan hanya dalam kegiatan sehari-hari namun juga menjelma menjadi sebuah peraturan yang dianggap wajib untuk dipatuhi oleh masyarakatnya.

Terhadap tanah-tanah hak dapat diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberi bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.¹⁰

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan

⁹*Ibid.*

¹⁰ Bambang Tri Cahyono, *Op.cit.*, hal. 16

peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).¹¹

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertahanan.¹²

Dalam kasus pemindahan hak, aktenya merupakan akte PPAT, dan perjanjian tersebut dibuat minimal oleh 2 *partij* serta berfungsi sebagai alat bukti (untuk pihak ketiga). Akte PPAT tersebut harus ditunjukkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah agar dapat dilakukan pendaftaran dan balik nama.¹³

Menurut pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada prinsipnya tanah tanah harus didaftarkan dulu, kemudian barulah PPAT dapat melakukan pembuatan akte atas suatu bidang tanah setelah tanah tersebut didaftarkan.¹⁴

Namun dalam prakteknya, masyarakat Indonesia masih ada yang melakukan jual beli tanah tersebut hanya atas dasar saling percaya antar para pihak yang bertransaksi, khususnya di masyarakat daerah. Para pihak tersebut tidak memikirkan banyak dampak yang akan terjadi bila transaksi jual beli

¹¹ Nur Susanti, SH, *Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

¹² *Ibid.*

¹³ R. Atang Ranoemihardja, SH, *Perkembangan Hukum Agrarai Di Indonesia*, Penerbit TARSITO, Bandung, hal. 5

¹⁴ *Ibid.*

tersebut dilakukan tanpa adanya penyerahan bukti hak kepemilikan berupa sertifikat. Transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan.Mereka beranggapan bahwa transaksi jual beli tersebut sudah cukup sah atas dasar saling percaya walaupun hanya dengan bukti kuitansi yang diberikan sebagai tanda bahwa sudah terjadinya akad jual beli.

Pertama, pada saat transaksi tersebut pihak penjual sebagai pemilik tanah cukup melakukan kesepakatan pada pihak pembeli mengenai harga tanah yang akan dijual. Kemudian setelah saling sepakat, pihak pembeli pun menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran, dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli tanpa disertai bukti sertifikat. Hal ini biasanya terjadi pada orang orang yang telah saling mengenal satu sama lain sehingga timbul rasa saling percaya antar para pihak dalam melakukan transaksi. Setelah itu, pihak pembeli sudah dapat menempati atau menggarap tanah yang dibelinya.

Kedua, ada yang melakukan transaksi jual beli dibawah tangan seperti ini dengan diberikannya bukti berupa kwitansi sebagai tanda jadi telah dilakukannya akad jual beli dengan harga yang telah disepakati sebelumnya.Setelah transaksi terjadi, pihak penjual memberikan kwitansi tersebut kepada pihak pembeli dan dianggap sebagai tanda terima penjualan tanah.Pihak pembelipun sudah dapat menempati atau menggarap tanah yang dibelinya.

Dasar dari pembuatan akta jual beli (perjanjian jual beli) adalah adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).Kesepakatan tersebut diatur

dalam KUHPerdara yang disebut dengan perikatan dan perjanjian. Suatu perikatan dapat lahir karena perjanjian atau undang-undang. Suatu perikatan yang bersumberkan dari perjanjian lahir karena hal tersebut memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian.¹⁵

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis menyusun skripsi ini dengan judul **“Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Akibat Hukumnya”**. Disebabkan karena dalam kenyataanya dalam masyarakat masih ada orang yang melakukan jual beli (dalam hal ini tanah) dibawah tangan.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa praktek jual beli tanah dibawah tangan masih terjadi dalam masyarakat?
2. Bagaimana status hukum tanah yang menjadi objek jual beli dibawah tangan tersebut?
3. Bagaimana penyelesaiannya agar pembeli mendapat sertifikat dan bagaimana akibat hukumnya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami mengapa masih terjadi praktek jual beli tanah dibawah tangan dimasyarakat.

¹⁵ Widhihandoko.com/?tag=syarat-sahnya-jual-beli, diakses pada hari Jumat, 22 September 2017

2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana status hukum dari tanah yang dijual dibawah tangan.
3. Untuk mengetahui dan memahami penyelesaiannya agar memperoleh sertifikat terhadap tanah hasil jual beli dibawah tangan dan untuk mengetahui akibat hukum dari jual beli tanah dibawah tangan.

D. Kegunaan Penelitian

Dari apa yang telah penulis uraikan dan judul yang telah dibuat diatas, dapat diketahui kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dibidang hukum perdata. Serta mengetahui apa saja hal hal yang menyebabkan masih adanya jual beli dibawah tangan dan apa akibat hukumnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi penulis maupun pembaca bagaimana terjadinya pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan.
- b. Sebagai syarat menyelesaikan studi strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

E. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian hukum, diperlukan metode penelitian yang berfungsi sebagai penunjang sumber informasi dalam penyusunan penulisan. Metode penelitian itu sendiri terdapat berbagai macam jenis

sesuai kebutuhan penelitian itu sendiri. Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah didalam menghadapi permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Dalam menunjang dan melengkapi data sekunder, maka dilakukan penelitian lapangan guna memperoleh data primer. Data primer diperoleh dari wawancara.¹⁶

Metode pendekatan ini dipilih dengan melihat implementasi hukum dalam kenyataan yang terjadi dalam masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan spesifikasi deskriptif analisis. Deskriptif analisis karena melihat peraturan perundang undangan yang berlaku dan bagaimana pelaksanaannya dalam masyarakat mengenai permasalahan yang penulis uraikan diatas.

¹⁶https://www.researchgate.net/publication/50389347_tinjauan_yuridis_sosiologis_tentang_efektivitas_pembimbingan_narapidana_dalam_pemberian_pembebasan_bersyarat_studi_penelitian_di_lembaga_pemasyarakatan_klas_ii_a_wanita_malang_danbalai_pemasyarakatan_, diakses pada hari Minggu, 24 September 2017

3. Sumber Data

Mengenai sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang penulis peroleh dari wawancara langsung dengan notaries dan pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan ini. Sedangkan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa buku, literature dan referensi penunjang lainnya yang berkaitan dengan permasalahan mengenai pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan dan akibat hukumnya.

4. Lokasi Penelitian

Untuk menunjang bukti atau fakta yang berlaku dalam penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian, yaitu di Pengadilan Negeri Semarang yang beralamat di JL. Siliwangi No. 512, Semarang.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam metode penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer yang digunakan berupa studi lapangan. Metode ini dipilih untuk memperoleh data primer yang diperlukan dalam penelitian yang didasarkan pada kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Dalam studi lapangan ini, dapat dilakukan dengan melakukan wawancara berupa tanya jawab secara lisan antara penulis dengan narasumber. Sedangkan data sekundernya berupa:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mengikat, berupa:
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
 - Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.
- b. Bahan hukum sekunder, ialah bahan yang berisi penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari:
 - Buku-buku atau hasil penelitian yang berkaitan dengan materi penelitian ini.
 - Bahan referensi lain yang bersumber dari internet.

F. Sistematika Penulisan

Adapun penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang pengertian perjanjian, jual beli, tanah, pendaftaran tanah dan akta dibawah tangan.

BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi pembahasan tentang praktek jual beli tanah dibawah tangan masih terjadi dalam masyarakat, status hukum tanah yang menjadi objek jual beli dibawah tangan dan penyelesaiannya agar pembeli mendapat sertifikat dan bagaimana akibat hukumnya

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab dari penulisan hukum yang berisi kesimpulan, dan saran.