

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber daya agraria yang banyak dimanfaatkan oleh manusia, tanah mempunyai makna dalam dimensi yang luas yang diistilahkan sebagai lahan (*land*), dan makna lain adalah dalam dimensi volume yang diistilahkan tetap sebagai tanah (*soil*).<sup>1</sup> Agraria merupakan ruang sekaligus sumber daya alam, agraria sebagai ruang adalah kesatuan utuh dari permukaan bumi, air dan ruang angkasa. Adapun agraria sebagai sumber daya alam merupakan materi dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah. Termasuk dalam sumber daya alam agraria adalah tanah beserta kesuburan tanah di dalamnya, hutan, barang tambang, sumber air dibawah tanah, laut dan segala jenis air permukaan.<sup>2</sup>

Pengertian agraria dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hal 3.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 5.

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Surabaya, 2012, hal 4.

Unsur-unsur agraria terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa dengan penjelasannya sebagai berikut:

1. Bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
2. Air meliputi perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia.
3. Ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air.<sup>4</sup>

Tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia baik sebagai tempat maupun untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Tanah itu sendiri memiliki hubungan yang erat dengan manusia dimana manusia sejak lahir sampai meninggal membutuhkan tanah. Kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan dengan meningkatnya kegiatan pembangunan dimana tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal namun juga digunakan sebagai tempat untuk melakukan suatu usaha. Tanah sejak zaman dahulu telah menjadi bagian dari nilai keutungan, salah satunya adalah praktek jual beli tanah. Setelah Indonesia merdeka, pemerintah berusaha menata kembali aset negara termasuk penataan di bidang pertanian dengan muncul Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang dimana salah satu Pasalnya mengharuskan tanah bekas Peninggalan Belanda untuk di konversikan. Sebagian masyarakat memahami dan mengetahui peraturan tersebut tapi sebagian besar masyarakat juga tidak mengetahui adanya peraturan tersebut, pemilik tanah hanya merasa memiliki tanah

---

<sup>4</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Loc. Cit*, hal 5.

berdasarkan secara turun-temurun tanpa melakukan pendaftaran tanah untuk memiliki legalitas berdasarkan sertifikat hak milik. dalam pasal 26 UUPA, peralihan hak milik jual beli tanah hanya bisa dilakukan dimana pembelinya adalah WNI. Apabila pembelinya warga negara asing, maka Badan Pertanahan Nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting adalah kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.<sup>5</sup> Jual beli tanah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat KUHPerdara atau hukum jual-beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh kepala kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 24 tahun 1997 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual-beli dalam KUHPerdara/hukum adat, melainkan syarat dari pejabat agraria.<sup>6</sup> Akta jual-beli tanah merupakan suatu hal yang penting yang memiliki fungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa di pertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.<sup>7</sup> Fakta di lapangan muncul persoalan yang lebih ruwet, khususnya di daerah pedesaan yang Camat atau kepala Desanya belum di tunjuk sebagai PPAT sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm126.

<sup>6</sup> Ibid, hlm 127.

<sup>7</sup> Ibid , hlm 134

Untuk jual-beli tanah dengan status “hak milik adat” (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari lurah tentang kebenaran tanah yang di perjual-belikan di wilayah tersebut.<sup>8</sup> Seperti yang terjadi di kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati dimana banyak terjadi praktek jual beli tanah yang tanahnya belum memiliki sertifikat dan dikemudian hari praktek jual beli seperti ini bisa menimbulkan sengketa, maka penulis berniat membuat karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul “PRAKTEK JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARANNYA DI KECAMATAN SUKOLILO KABUPATEN PATI”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat setelah dilakukan adanya proses jual beli?
3. Apa saja kendala-kendala yang timbul dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati dan bagaimana solusinya?

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm 135

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat setelah dilakukan adanya proses jual beli.
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang timbul dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati dan solusi dari kendala tersebut.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis. Kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Teoritis
  - a. Diharapkan dari penelitian ini dapat memperluas wawasan penulis dan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum tentang praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati.
  - b. Diharapkan dapat menjadi acuan sumber sumbangan ilmu pengetahuan dibidang hukum agraria dan perdata dalam praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya di Kecamatan Sukolilo

Kabupaten Pati khususnya bagi civitas akademika fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## 2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah ataupun instansi (Notaris PPAT/Badan Pertanahan Nasional) yang terkait, ketika ada permasalahan hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan diharapkan dapat memberikan solusi atas permasalahan yang ada dalam praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati tersebut.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat tentang praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati.

## E. Terminologi

### 1. Pengertian praktek

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia praktik yaitu 1. Pelaksanaan secara nyata apa yang disebut dalam teori: teorinya mudah, tetapi -- nya sukar; 2. Pelaksanaan pekerjaan (tentang dokter, pengacara, dan sebagainya); 3. perbuatan menerapkan teori (keyakinan dan sebagainya); pelaksanaan: aturan itu menemui kesukaran dalamnya.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> <https://kbbi.web.id/praktik>, diakses pada tanggal 31 Maret 2019 Pukul 23.00 WIB.

## 2. Pengertian Jual-beli

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia jual-beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli, penjual yakni orang yang mempunyai barang yang akan di jual kepada pembeli dan pembeli yakni sebagai pihak yang akan membayar harga barang yang di jual oleh penjual.

## 3. Pengertian tanah

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah sebagai berikut :<sup>10</sup>

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- b. Keadaan bumi disuatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang dipeintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; negara;
- f. Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebgainya);
- g. Dasar (warna, cat, dan sebagainya).

---

<sup>10</sup> <https://kbbi.web.id/tanah>, diakses pada tanggal 31 Maret 2019P ukul 23.15 WIB.

#### 4. Pengertian Sertifikat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian sertifikat yaitu tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.<sup>11</sup>

#### 5. Pengertian pendaftaran

Pengertian pendaftaran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah merupakan proses, cara, perbuatan, mendaftar (mendaftarkan), pencatatan nama, alamat, dan sebagainya dalam daftar.

#### 6. Pengertian Kecamatan

Pengertian Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh Camat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa “Kecamatan atau yang disebut dengan nama lain adalah bagian wilayah dari Daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat”.

---

<sup>11</sup> <https://jagokata.com/arti-kata/sertifikat.html> diakses pada tanggal 31 Maret 2019 Pukul 23.40 WIB.

## 7. Sukolilo

Sukolilo adalah desa di kecamatan Sukolilo, Pati, Jawa Tengah, Indonesia. Desa yang terletak di pegunungan Kapur Utara ini merupakan ibu kota dari kecamatan Sukolilo. Tepat di tengah-tengah desa di belah oleh jalan raya yang menghubungkan Kabupaten Pati dengan Kabupaten Grobogan. Jalan ini sekaligus menjadi jalan alternatif untuk menuju Semarang maupun Yogyakarta.<sup>12</sup>

## 8. Pengertian Kabupaten

Kabupaten dalam bahasa Indonesia memiliki banyak arti, sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “kabupaten” memiliki tiga pengertian yaitu:

- a. Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh Camat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa “Kecamatan atau yang disebut dengan nama lain adalah bagian wilayah dari Daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat”.
- b. Kantor tempat kerja Bupati.
- c. Rumah tempat tinggal Bupati.

---

<sup>12</sup> <https://sukolilodesa.wordpress.com/profil-des/> diakses pada tanggal 1 April 2019 Pukul 00.26 WIB.

## 9. Pengertian Pati

Pati adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibu kotanya adalah Pati. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah utara, Kabupaten Rembang di timur, Kabupaten Blora dan Kabupaten Grobogan di selatan, serta Kabupaten Kudus dan Kabupaten Jepara di barat. Kabupaten ini terkenal dengan semboyan Pati Bumi Mina Tani.<sup>13</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum ini diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan yang terjadi pada objek penelitian yang berdasarkan pada fakta-fakta yang ada.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Pati](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Pati) diakses pada tanggal 1 April 2019 Pukul 00.30 WIB.

<sup>14</sup> Ronny S, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Liberty, Yogyakarta, 1992, Hlm 27.

### **3. Sumber Data Penelitian**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **a. Data Primer**

Yaitu berupa data yang diperoleh secara langsung dari lapangan. Untuk memperoleh data primer ini penulis melakukan metode studi lapangan yaitu wawancara.

#### **b. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada. Data ini diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan terhadap buku-buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data sekunder terdiri dari :

##### **1) Bahan hukum primer**

Yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan Seperti:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- b) Undang Undang-Undang Hukum Perdata,
- c) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berkaitan langsung dari objek penelitian.

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel dan buku-buku hukum.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini merupakan suatu cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Perpustakaan Provinsi Jawa Tengah.

#### b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

#### c. Wawancara

Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan melakukan wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara merupakan cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dikantor PPAT dan masyarakat. Wawancara ini bertujuan supaya data yang diperoleh lebih konkrit.

#### 5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Desa Sukolilo Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati dan Kantor PPAT Bambang Wahyu Permono, SH.,MKn Serta dengan Bapak Suratman SH., Kepala Sub Seksi Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

## 6. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Data kualitatif adalah data-data yang berupa kata-kata bukan angka yang diperoleh dari hasil kepustakaan. Data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif berdasarkan pada disiplin ilmu hukum pidana untuk mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu sama lain. Sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas tinjauan pustaka mengenai:

1. Tinjauan Umum tentang Tanah dan Hak Atas Tanah
2. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah
3. Tinjauan Umum tentang Sertipikat
4. Tinjauan Umum tentang Jual Beli
5. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
6. Tanah dalam Perspektif Islam

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu:

1. Praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati.
2. Proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat setelah dilakukan adanya proses jual beli.
3. Kendala-kendala yang timbul dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati dan bagaimana solusinya.

### BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ditinjau dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.