

**PROSES JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIA SOSIAL DI
KABUPATEN REMBANG**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh:

Bimantara Tirta Saputra

30301700078

HALAMAN JUDUL

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**PROSES JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIA SOSIAL DI
KABUPATEN REMBANG**

SKRIPSI



HALAMAN PERSETUJUAN

Disusun Oleh:

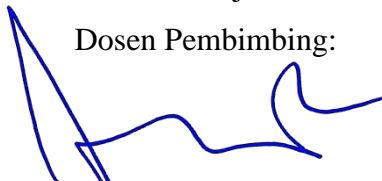
Bimantara Tirta Saputra

30301700078

Pada tanggal, 27 Juli 2021

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 06.1702.6801

HALAMAN PENGESAHAN
PROSES JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIA SOSIAL DI
KABUPATEN REMBANG

Diajukan Oleh:

Bimantara Tirta Saputra

30301700078

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 11 Agustus 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H, M.H

NIDN: 06.1510.6602

Anggota

Anggota

H. Winanto, S.H., M.H

NIDN: 06.1805.6502

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 06.1702.6801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E. Akt., M.Hum

NIDN. 06.0503.6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bimantara Tirta Saputra

NIM : 30301700078

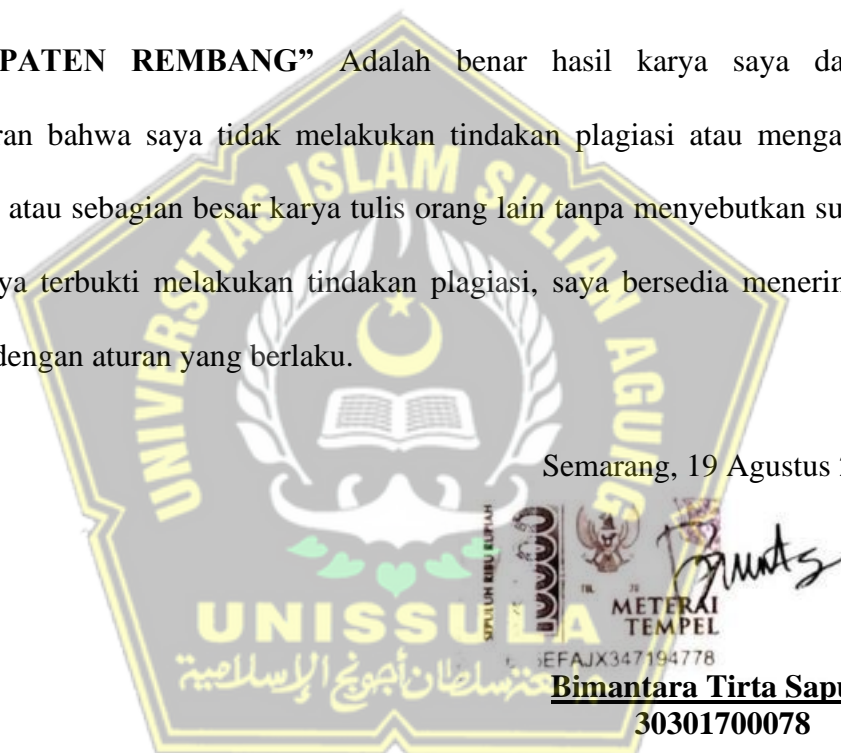
Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

“PROSES JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIA SOSIAL DI KABUPATEN REMBANG” Adalah benar hasil karya saya dan penuh

kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya.

Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 19 Agustus 2021



Bimantara Tirta Saputra
30301700078

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- ❖ Jangan pernah sia-sia kan kesempatan yang ada. Apalagi kesempatan itu terakhir bagimu, berikan yang terbaik jangan sampai menyesal nantinya.

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT
- ❖ Nabi Muhammad SAW
- ❖ Bapak dan Ibu yang saya banggakan dan saya sayangi yang telah mendoakan, mendidik dan memberi semangat untuk menyelesaikan karya tulis ini.
- ❖ Saudara-saudara saya yang selalu memberi semangat dan dukungan serta doanya.
- ❖ Sahabat-sahabat saya yang selalu memberi semangat.
- ❖ Almameterku tercinta Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh

Tak ada kata yang sangat pantas kita lantunkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunia-Nya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapkan. Karena atas ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **PROSES JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIA SOSIAL DI KABUPATEN REMBANG**. Skripsi ini saya ajukan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) dalam jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penyusun skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis juga tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada:

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, MT., Ph.D, Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

4. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
5. Bapak Kami Hartono, S.H.,M.H. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
6. Bapak Denny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Ibu Prof. Dr. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum. Selaku Pembimbing Akademik Di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
8. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum. Selaku Pembimbing Penulisan Hukum yang penuh kesabaran dalam membimbing penulis sampai terselesaikannya skripsi ini.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Staff Dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
11. Bapak Maryanto, A. Ptnh. Yang telah memberikan ilmu dan waktunya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
12. Kedua orang tua saya Bapak H. Hendro Saputro dan Ibu Hj. Sri Retno Puji Hastuti yang selalu mendoakan, menasehati, mendidik, memberi motivasi, dan kasih sayangnya.
13. Saudara-saudara saya Mas Anjas dan Dek Candra yang telah memberikan semangat dan motivasinya untuk penulis.
14. Sahabat-sahabat saya yang selalu menghibur penulis di saat penulis sedih, susah, pusing dan sebagai penyemangat penulis.

15. Teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA
16. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan-bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 27 Juli 2021
Penulis

UNISSULA

جامعة سلطان أبجوج الإسلامية

Bimantara Tirta Saputra

ABSTRAK

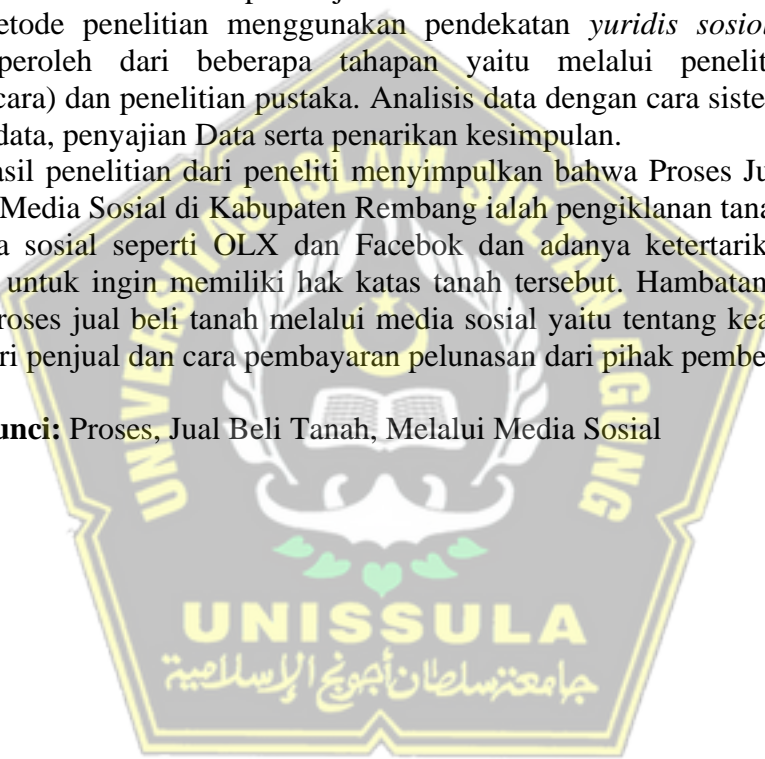
Di masa pandemi Covid-19 seperti ini terjadi banyak hal yang serba online di karenakan adanya himbauan untuk dirumah saja maka sering terjadi hal hal yang melalui media sosial seperti sekolah online, kuliah online, dan jual beli online. Namun disini penulis akan membahas tentang Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Di Kabupaten Rembang.

Penelitian ini berjudul Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial di Kabupaten Rembang, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial di Kabupaten Rembang serta mengetahui berbagai hambatan-hambatan dalam proses jual beli tanah melalui media sosial.

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dari peneliti menyimpulkan bahwa Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial di Kabupaten Rembang ialah pengiklanan tanah dari penjual di media sosial seperti OLX dan Facebook dan adanya ketertarikan dari pihak pembeli untuk ingin memiliki hak katas tanah tersebut. Hambatan yang dialami dalam proses jual beli tanah melalui media sosial yaitu tentang keaslian ha katas tanah dari penjual dan cara pembayaran pelunasan dari pihak pembeli.

Kata Kunci: Proses, Jual Beli Tanah, Melalui Media Sosial



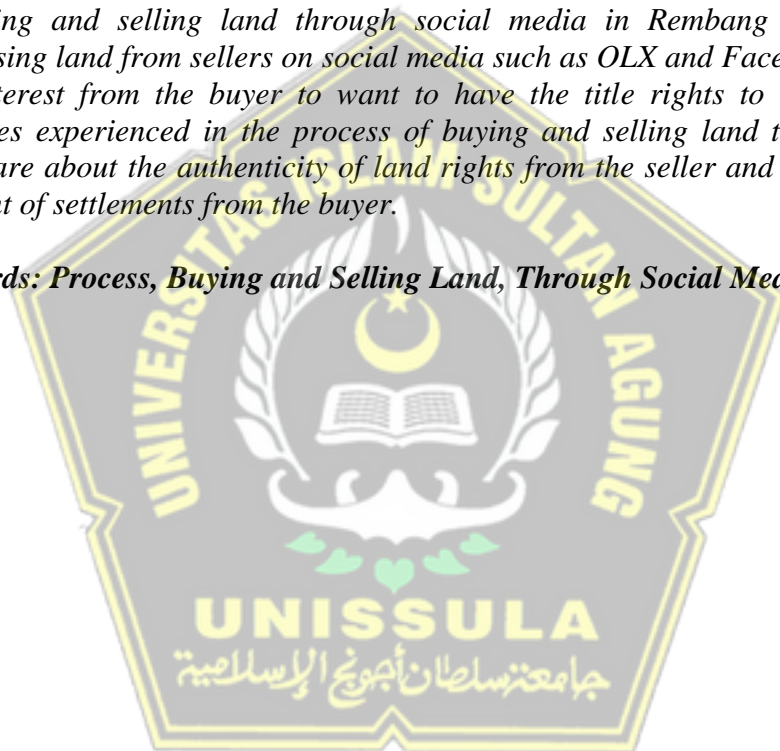
ABSTRACT

*This study, entitled **The Role of the Process of Buying Land Through Social Media in Rembang Regency**, this study aims to determine the **Process of Buying and Selling Land through Social Media in Rembang Regency** and to find out various obstacles in the process of buying and selling land through social media.*

The research method uses a sociological juridical approach. Sources of data obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. Data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.

The results of the research from the researchers concluded that the process of buying and selling land through social media in Rembang Regency was advertising land from sellers on social media such as OLX and Facebok and there was interest from the buyer to want to have the title rights to the land. The obstacles experienced in the process of buying and selling land through social media are about the authenticity of land rights from the seller and the method of payment of settlements from the buyer.

Keywords: Process, Buying and Selling Land, Through Social Media



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
1. Kegunaan Teoritis	6
2. Kegunaan Praktis.....	6
E. Terminologi.....	7
1. Proses	7
2. Jual Beli Tanah.....	7
3. Media Sosial.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
1. Pendekatan Penelitian	8
2. Spesifikasi Penelitian	9
3. Sumber dan Jenis Data	9
4. Teknik Pengumpulan Data	11
5. Metode Analisis Data	12
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Proses Jual Beli.....	15
1. Pengertian dan Dasar Hukum Proses Jual Beli	15

2.	Pihak-pihak Yang Terkait Dalam Proses Jual Beli <i>Online</i>	18
3.	Jenis Jenis Jual Beli.....	19
4.	Hak dan Kewajiban dalam proses jual beli	21
B.	Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	24
1.	Pengertian.....	24
2.	Syarat Syarat Jual Beli	27
3.	Dasar Hukum.....	29
4.	Tata Cara Jual Beli Tanah	30
C.	Tinjauan Umum Mengenai Media Sosial	34
1.	Pengertian.....	34
2.	Fungsi Media Sosial.....	35
3.	Jenis-jenis Media Sosial.....	35
D.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Menurut Perspektif Islam	36
1.	Pengertian.....	36
2.	Hukum dan Kaidah Jual Beli Tanah	37
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A.	Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Di Kabupaten Rembang	42
B.	Kendala Yang Dialami Dalam Melakukan Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Dan Bagaimana Penyelesaiannya	61
BAB IV	PENUTUP	67
A.	Kesimpulan	67
B.	Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu hal yang dibutuhkan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Manusia melakukan aktifitas diatas tanah, maka dari itu dapat dikatakan manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Tanah merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh manusia selain makanan dan pakaian¹.

Tanah sebagai tempat manusia berpijak dan menopang sebagian besar kehidupan. Mengingat pentingnya tanah di dalam kehidupan manusia, maka setiap orang berusaha memiliki dan memanfaatkan tanah itu semaksimal mungkin guna kelangsungan hidupnya. Untuk memiliki tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara (tentunya cara yang tidak bertentangan dengan hukum), seperti mewaris, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual-beli.²

Betapa besar peranan tanah dalam dinamika kehidupan manusia, maka di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal

¹ Ramadhan, A.L. 2019. Pelanggaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam jual beli tanah. *Jurist-Diction*. Vol. 2 (05), 1541-1557

² Medan, K.K. 2017. Jual-beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA. *Jurnal Jual Beli*, 284-290.

1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Maka dari itu peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Kewajiban tersebut dimana setiap individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdota menjelaskan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³ Dari ketentuan ini maka unsur esensial dari perjanjian jual-beli adalah “harga” dan “barang”. Adapun menurut pasal 1459 KUHPerdota, perjanjian jual-beli bersifat obligatoir, artinya perjanjian ini baru meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak, belum memindahkan hak milik. Hak milik atas barang yang dijual baru berpindah kepada si pembeli setelah dilakukan penyerahan (*Levering*). Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa hukum perjanjian adalah bersifat obligatoir.

³ Meliala, D.S. 2012. Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.

Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua pihak (Pasal 1465 KUHPerdara), sedangkan pengertian “barang” adalah objek dari perjanjian jual-beli. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan. Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1334 (1) KUHPerdara, objek perjanjian yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi objek perjanjian. Misalnya seseorang menjual padi yang baru akan ditanam tiga bulan kedepan, dan lain-lain. Untuk proses jual-beli satuan rumah susun yang belum dibangun atau yang belum selesai dibangun dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris (Pasal 42 (3), Pasal 43 (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun).⁴ Menurut Pasal 1458 KUHPerdara, perjanjian jual-beli adalah perjanjian Konsensualisme. Artinya perjanjian jual-beli sudah dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat para pihak.

Menurut teori pernyataan, perjanjian jual-beli tanah sudah terjadi pada saat ditulis jawaban penerimaan oleh calon pembeli. Menurut teori pengiriman, yakni pada saat dikirim jawaban penerimaan. Sedangkan menurut teori pengetahuan, pada saat telah diketahui isi jawaban penerimaan oleh calon penjual. Menurut teori penerimaan, yaitu pada saat diterima jawaban penerimaan, ketika diterimanya jawaban penerimaan.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut.

Menjelaskan bahwa untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum

⁴ Meliala, D.S. 2012. Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.

pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.⁵ Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.

Mengingat saat ini Indonesia masih dalam kondisi pandemi Covid-19, menyebabkan pemerintah menetapkan protokol kesehatan, serta melarang adanya kerumunan masyarakat dalam jumlah besar. Adanya peraturan tersebut, sehingga media sosial dapat menjadi solusi alternatif dalam proses transaksi jual-beli.

Perkembangan media sosial awalnya hanya digunakan sebagai akun pribadi, namun saat ini sudah banyak digunakan sebagai akun bisnis seperti jual beli tanah. Perkembangan ini muncul karena adanya penawaran dan penerimaan dari masyarakat, misalnya melalui Instagram dan Facebook. Namun, karena keduanya bukan media sosial khusus jual beli, serta kontrak perjanjian yang dilakukan tanpa tatap muka dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sehingga memunculkan adanya risiko seperti wanprestasi.⁶

Kondisi tersebut juga dapat terjadi di Kabupaten Rembang karena dari media sosial Instagram yang bernama “Vangogh Property” ditemukan

⁵ Ramadhan, A.L. 2019. Pelanggaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam jual beli tanah. *Jurist-Diction*. Vol. 2 (05), 1541-1557

⁶ Sembiring, K. B., Siregar, Mahmul., Sukarja, Detania. 2019. Aspek hukum transaksi jual beli melalui media sosial Instagram. Skripsi

beberapa tanah yang diperjual belikan di wilayah Kabupaten Rembang. Selain itu, pada media sosial Facebook ditemukan forum “Jual Beli Tanah dan Rumah Rembang” terdapat sekitar 10-16 tanah yang diperjual belikan setiap harinya.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UUITE), menentukan bahwa kecuali ditentukan lain oleh para pihak, transaksi elektronik terjadi pada saat penawaran transaksi yang dikirim pengirim telah diterima dan disetujui penerima (Pasal 20 (1)). Ketentuan ini sejalan (sesuai) dengan teori penerimaan.⁷

Atas dasar beberapa permasalahan serta keterangan diatas, maka penulis tertarik untuk mengembangkan serta menelaah yang nantinya akan dituangkan dalam tulisan berbentuk skripsi dengan judul **“PROSES JUAL BELI TANAH MELALUI MEDIA SOSIAL DI KABUPATEN REMBANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses jual beli tanah melalui media sosial di Kabupaten Rembang ?

⁷ Medan, K.K. 2017. Jual-beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA. Jurnal Jual Beli, 284-290.

2. Apa kendala yang dialami dalam melakukan proses jual beli tanah melalui media sosial dan bagaimana penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah melalui media sosial di Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui kendala yang dialami dalam melakukan proses jual beli tanah melalui media sosial dan penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan utama yang hendak dicapai penelitian ini secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan mengenai Penyelesaian Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial di Kabupaten Rembang.

2. Kegunaan Praktis

- a. Untuk memberi sumbangan pemikiran kepada masyarakat, aparatur pemerintah dan untuk para praktisi, akademisi, dan peneliti sehingga dapat menjadi bahan acuan dalam kajian ilmiah proses jual beli tanah.

- b. Sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

E. Terminologi

1. Proses

Runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu. Rangkaian tindakan, pembuatan, atau pengolahan yang menghasilkan produk.

2. Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.

3. Media Sosial

Media Sosial adalah sebuah media daring yang digunakan satu sama lain yang para penggunanya bisa dengan mudah berpartisipasi, berinteraksi, berbagi, dan menciptakan isi blog, jejaring sosial, wiki, forum dan dunia virtual tanpa dibatasi oleh ruang dan waktu. Blog, jejaring sosial, dan wiki merupakan bentuk media sosial yang paling umum digunakan oleh masyarakat di seluruh dunia.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian pada hakikatnya adalah suatu kegiatan yang mencari kebenaran dari suatu ilmu pengetahuan, dimana penelitian itu lahir dari adanya keraguan atau keingintahuan terhadap suatu masalah.

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁸

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan Jual Beli Tanah. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan – undangan tentang Pembebanan Hak Tanggungan.

Dengan menggunakan pendekatan ini maka diharapkan bagaimana penyelesaian jual beli tanah dapat dilakukan melalui media sosial sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan, melainkan masalah yang

⁸ Soerjono, Soekanto. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis. Dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui Penyelesaian Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Di Kabupaten Rembang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku. Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum dijelaskan sebagai berikut.⁹

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

⁹ Soerjono, Soekanto. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari obyeknya, tetapi melalui sumber lain baik melalui lisan maupun melalui tulisan. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan tertulis yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan Perundang-Undangan antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- c) Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah-makalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian yang dapat membantu peneliti untuk mendapatkan informasi.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum penunjang, mencakup bahan-bahan primer, sekunder dan tersier diluar bidang hukum, seperti kamus bahasa indonesia, internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian.

4. **Tenik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature 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, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, dan buku-buku referensi yang didapat.

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

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan Badan Pertanahan Kabupaten Rembang.

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh selama proses penelitian kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis sehingga mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas yaitu tinjauan yuridis sosiologis terhadap kajian hukum pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran pembebanan hak tanggungan.

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini yang berjudul Penyelesaian Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Di Kabupaten Rembang adalah sebagai berikut.

BAB I: PENDAHULUAN

Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi: latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada Bab I, Dalam Bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu aspek hukum tentang Penyelesaian Jual Beli tanah melalui Media Sosial.

Hal – hal yang diuraikan dalam Bab II antara lain meliputi:

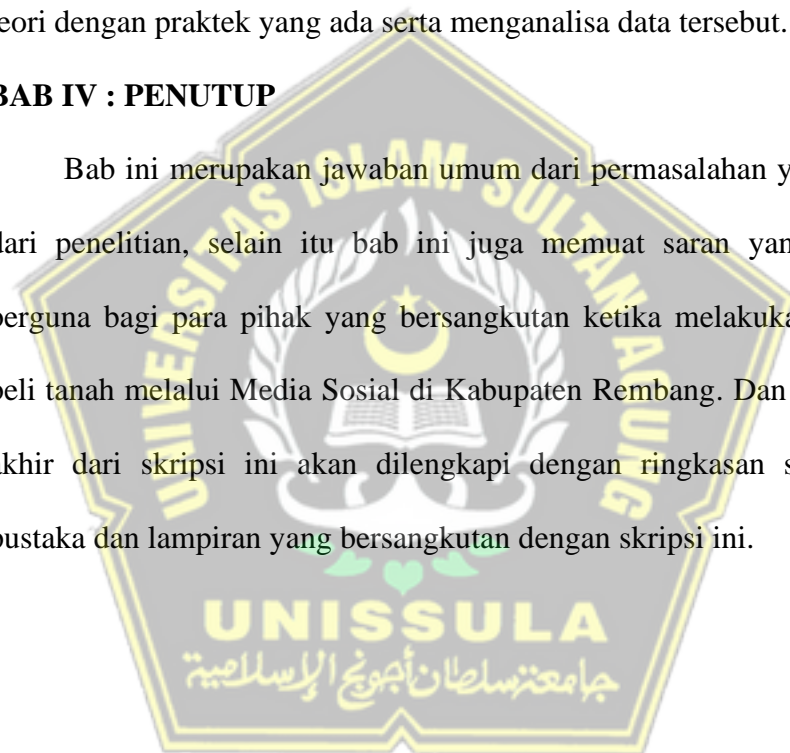
1. Tinjauan umum mengenai Jual Beli
2. Tinjauan umum mengenai Jual Beli Tanah
3. Tinjauan umum mengenai Media Sosial
4. Jual Beli Tanah menurut Perspektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian yang dilakukan terhadap kajian hukum dalam proses jual beli tanah melalui media sosial di Kabupaten Rembang, serta kendala-kendala yang timbul dalam proses pembebanan hak tanggungan, upaya penyelesaian kendala tersebut. Dari hasil penelitian, penulis melakukan pembahasan dengan memadukan antara teori dengan praktek yang ada serta menganalisa data tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan jawaban umum dari permasalahan yang diperoleh dari penelitian, selain itu bab ini juga memuat saran yang diharapkan berguna bagi para pihak yang bersangkutan ketika melakukan proses jual beli tanah melalui Media Sosial di Kabupaten Rembang. Dan bagian paling akhir dari skripsi ini akan dilengkapi dengan ringkasan skripsi, daftar pustaka dan lampiran yang bersangkutan dengan skripsi ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Proses Jual Beli

1. Pengertian dan Dasar Hukum Proses Jual Beli

Secara bahasa, jual beli berarti penukaran secara mutlak. Secara terminologi, jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan. Definisi di atas dapat dipahami bahwa inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang memiliki nilai, secara sukarela di antara kedua belah pihak, salah satu pihak menerima benda dan pihak lainnya menerima uang sebagai kompensasi barang, sesuai dengan perjanjian dan ketentuan yang telah dibenarkan ketentuan dan disepakati¹⁰.

Pengertian jual beli adalah tukar menukar barang antara dua orang atau lebih dengan dasar suka sama suka, untuk saling memiliki. Dengan jual beli, penjual berhak memiliki uang secara sah, pihak pembeli berhak memiliki barang yang dia terima dari penjual. Kepemilikan masing-masing pihak dilindungi oleh hukum¹¹.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan

¹⁰ Salim, Munir. 2017. Jual beli secara online menurut pandangan hukum islam. Al-Daulah, 6 (02).

¹¹ Mujiatun, Siti. 2013. Jual beli dalam perspektif islam. Jurnal riset akutansi dan bisnis, 13 (02).

dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹²

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³

Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁴

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai

¹² Meliala, D.S. 2012. Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.

¹³ Saranaung, F.M. 2017. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997. *Lex Crimen*, 6 (01)

¹⁴ Khudori', Slamet., & Ma'ruf, Umar. 2018. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*. 5 (01)

kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dasar Hukum Jual Beli jual beli disyariatkan oleh Allah berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275 : Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282: Artinya:

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Firman Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29 : Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Hadis Rasul yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang artinya “ dari Rafi' Ibn Khudaij ia berkata; Rasulullah Saw ditanya oleh seseorang; “apakah usaha yang paling baik wahai Rasulullah” Beliau

menjawab seseorang yang bekerja dengan usahanya sendiri dan jual beli yang baik (dibenarkan oleh syariat Islam). Hadis riwayat Ahmad.

Hadis riwayat Ibn Majah yang artinya “dari Sa’id al-Khudhari ia berkata; Rasulullah Saw bersabda; *“sesungguhnya jual beli itu harus didasarkan atas suka sama suka”*. Hadis riwayat Ibn Hibban.¹⁵

2. Pihak-pihak Yang Terkait Dalam Proses Jual Beli *Online*

Jual beli secara elektronik, sama halnya dengan transaksi jual beli biasa yang dilakukan di dunia nyata, dilakukan oleh para pihak yang terkait, walaupun dalam jual beli secara elektronik ini pihak-pihaknya tidak bertemu secara langsung satu sama lain, tetapi berhubungan melalui internet.¹⁶ Dalam transaksi jual beli secara elektronik, pihak-pihak yang terkait menurut Edmon (dalam Wangka & Bukido) antara lain:

Penjual atau merchant atau pengusaha yang menawarkan sebuah produk melalui internet sebagai pelaku usaha. Sedangkan Pembeli atau konsumen yaitu setiap orang yang tidak dilarang oleh undang-undang, yang menerima penawaran dari penjual atau pelaku usaha dan berkeinginan untuk melakukan transaksi jual beli produk yang ditawarkan oleh penjual/pelaku usaha/merchant.

Bank sebagai pihak penyalur dana dari pembeli atau konsumen kepada penjual atau pelaku usaha/merchant, karena pada transaksi jual

¹⁵ Mujiatun, Siti. 2013. Jual beli dalam perspektif islam. Jurnal riset akutansi dan bisnis, 13 (02).

¹⁶ Wangka, Alfian., Bukido, Rosdalina. 2021. Efisiensi kontrak perjanjian dalam jual beli online. Researchgate.

beli secara elektronik, penjual dan pembeli tidak berhadapan langsung, sebab mereka berada pada lokasi yang berbeda sehingga pembayaran dapat dilakukan melalui perantara dalam hal ini bank.

Provider sebagai penyedia jasa layanan akses internet Provider merupakan pihak lain dalam transaksi jual beli secara elektronik, dalam hal ini provider memiliki kewajiban untuk menyediakan layanan akses 24 jam kepada calon pembeli untuk dapat melakukan transaksi jual beli secara elektronik melalui media internet.

3. Jenis Jenis Jual Beli

Transaksi jual beli secara elektronik atau *e-commerce* tidak hanya terjadi antara pelaku usaha dengan konsumen, akan tetapi terjadi juga pada pihak-pihak lainnya, yaitu:

- a. *Business to business*, merupakan transaksi yang terjadi antar perusahaan dalam hal ini, baik pembeli maupun penjual adalah sebuah perusahaan dan bukan perorangan. Biasanya transaksi ini dilakukan karena mereka telah saling mengetahui satu sama lain dan transaksi jual beli tersebut dilakukan untuk menjalin kerja sama antara perusahaan itu. Karakteristik dari *business to business* yakni, antara pertukaran yang dilakukan secara berulang-ulang dan berkala dengan format data yang telah disepakati. Server yang digunakan antara kedua sistem tersebut sama dan menggunakan standar yang sama, salah satu pelaku usaha tidak harus menunggu partner mereka yang lainnya untuk mengirim data.

- b. *Business to customer*, merupakan transaksi antara perusahaan dengan konsumen/individu. Pada jenis ini transaksi disebarakan secara umum, dan konsumen yang berinisiatif melakukan transaksi. Produsen harus siap menerima respon dari konsumen tersebut. Biasanya sistem yang digunakan adalah sistem web karena sistem ini yang sudah umum dipakai dikalangan masyarakat. Karakteristik dari *business to customer* adalah terbuka untuk umum, dimana informasi disebarakan secara umum. *Service* yang diberikan yaitu berdasarkan permintaan, konsumen berinisiatif sedangkan produsen harus siap untuk merespon terhadap inisiatif konsumen tersebut.
- c. *Customer to customer*, merupakan transaksi jual beli yang terjadi antar individu dengan individu yang akan saling menjual barang. Segmentasi *customer to customer* bersifat lebih khusus karena transaksi dilakukan oleh konsumen ke konsumen yang memerlukan transaksi. Umumnya transaksi ini dilakukan melalui pihak ketiga yang menyediakan *platform Online* untuk melakukan transaksi tersebut.
- d. *Customer to business*, merupakan transaksi yang memungkinkan individu menjual barang pada perusahaan. Sekelompok besar individu menyediakan layanan jasa atau produk mereka bagi perusahaan yang mencari produk atau jasa tersebut. Jenis transaksi ini sangat umum dalam proyek dengan dasar multi sumber daya.

e. *Customer to government*, merupakan transaksi jual beli yang dilakukan antar individu dengan pemerintah, seperti, dalam pembayaran pajak. Dengan demikian, pihak-pihak yang dapat terlibat dalam satu transaksi jual beli secara elektronik, tidak hanya antara individu dengan individu tetapi juga dengan sebuah perusahaan, perusahaan dengan perusahaan atau bahkan antara individu dengan pemerintah. Syaratnya para pihak termasuk secara perdata telah memenuhi persyaratan untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini hubungan hukum jual beli.

4. Hak dan Kewajiban dalam proses jual beli

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal 1474 KUHPerdata terdiri dari dua, yaitu:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. Kewajiban penjual pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang diperjualbelikan tersebut, adapun cara penyerahan tersebut sebagai berikut:

- a. Penyerahan benda bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan benda tidak bergerak Mengenai Penyerahan
- b. benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616 sampai dengan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.
- c. Penyerahan benda tidak bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Penjual juga berkewajiban untuk menanggung atau menjamin barang yang di perjualbelikan. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata,

terdapat dua hal yang wajib menjadi tanggung jawab atau jaminan oleh penjual terhadap barang yang diperjualbelikan, yakni:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram.
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga dari barang yang dibelinya pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah di sepakati di dalam perjanjian.

Disamping kewajiban utama terdapat 3 kewajiban pokok pembeli, yaitu:

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian tidak ditetapkan tempat, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan sesuai yang terdapat dalam Pasal 1514 KUHPerdara. Jika pembeli tidak membayarkan harga dari pembelian, menurut Pasal 1517 KUHPerdara penjual dapat menuntut pembatalan pembelian. Hak dari penjual adalah menerima atau mendapatkan bayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara yuridis maupun secara nyata.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

1. Pengertian

Khusus mengenai cara jual-beli tanah, menganut sistem tunai atau kontan, artinya pembayaran harga tanah oleh pembeli, dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu pula jual-beli tanah sudah selesai.¹⁷

Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.¹⁸

Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata, jual beli tanah didasarkan pada Pasal 1457 KUH Perdata dijelaskan bahwa: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."¹⁹

Kemudian menurut hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan manapenjual

¹⁷ Medan, K.K. 2017. Jual-beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA. Jurnal Jual Beli, 284-290.

¹⁸ Khudori', Slamet., & Ma'ruf, Umar. 2018. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. Jurnal Akta. 5 (01)

¹⁹ <https://www.jasahukumbali.com/artikel/dasar-hukum-jual-beli-tanah>. Diakses pada 19 April 2021, Pukul 14.35

mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.²⁰

Jual beli hak milik atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah tersebut memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.²¹

Jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.²²

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan

²⁰ Rosandi, B. H. P. 2016. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan. *Jurnal IUS*. Vol 4(03)

²¹ Khudori', Slamet., & Ma'ruf, Umar. 2018. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*. 5 (01)

²² Ma'ruf, Umar. 2010. Politik hukum di bidang pertanahan. Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro.

penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

2. Syarat Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu: ²³

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

²³ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.

2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

b. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus

diperhatikan adalah: 1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Dasar Hukum

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat

dilakukan melalui jual beli yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, Jual beli ini didasarkan atas hukum adat, dan harus memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata.²⁴

4. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan kemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.

Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah tersebut.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama

²⁴ <https://lsc.bphn.go.id>. Diakses pada 19 April 2021, Pukul 14.42

tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadibahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.²⁵

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau

²⁵ Perangin, Efendi. 1987. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Jakarta Rajawali Pers

sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus- pengurusnya. Semua itu dapat diketahui anggaran dasar peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli .
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.

3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
2. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
4. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) di hadir dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap

perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

5. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
6. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
7. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

C. Tinjauan Umum Mengenai Media Sosial

1. Pengertian

Media sosial adalah sebuah media *Online*, dengan para penggunanya bisa dengan mudah berpartisipasi, berbagi, dan menciptakan isi meliputi blog, jejaring sosial, wiki, forum dan dunia virtual.²⁶

²⁶ Cahyono, A. S. 2016. Pengaruh media sosial terhadap perubahan sosial masyarakat di indonesia. Jurnal PUBLICIANA, 9(1), 140-157.

Media *Online* yang mendukung interaksi sosial. Media sosial menggunakan teknologi berbasis web yang mengubah komunikasi menjadi dialog interaktif.²⁷

2. Fungsi Media Sosial

Media sosial dalam perannya saat ini, telah membangun sebuah kekuatan besar dalam membentuk pola perilaku dan berbagai bidang dalam kehidupan manusia. Hal ini yang membuat fungsi media sosial sangat besar. Adapun fungsi media sosial diantaranya sebagai berikut:

- a. Media sosial adalah media yang didesain untuk memperluas interaksi sosial manusia dengan menggunakan internet dan teknologi web.
- b. Media sosial berhasil mentransformasi praktik komunikasi searah media siaran dari satu institusi media ke banyak *audience* (*one to many*) ke dalam praktik komunikasi dialogis antara banyak *audience* (*many to many*).
- c. Media sosial mendukung demokratisasi pengetahuan dan juga informasi. Mentranformasi manusia dari pengguna isi pesan menjadi pembuat pesan itu sendiri.

3. Jenis-jenis Media Sosial

- a. *Online Communities And Forums*

Komunitas *Online* dan forum tersebut datang dalam segala bentuk dan ukuran dimana banyak dibuat oleh pelanggan ataupun kelompok yang pelanggan tanpa adanya bunga komersial ataupun dengan afiliasi

²⁷ Doni, F. R. 2017. Perilaku Penggunaan Media Sosial Pada Kalangan Remaja. IJSE – Indonesian Journal on Software Engineering. Vol. 3(02)

perusahaan. Sebagian hal ini disponsori oleh perusahaan yang anggotanya berkomunikasi dengan perusahaan dan dengan satu sama lain yang melalui posting, instant, messaging, dan juga chatting yang berdiskusi mengenai minat khusus yang dapat berhubungan dengan produk perusahaan dan merek.

b. *Blogs.*

Terdapat tiga juta pengguna blog dan mereka yang sangat beragam, yang beberapa pribadi untuk teman-teman dekat dan keluarga, lainnya dirancang untuk menjangkau dan juga mempengaruhi khalayak luas.

c. *Social Networks*

Jaringan sosial telah menjadi kekuatan yang penting baik dalam bisnis konsumen dan juga pemasaran bisnis ke bisnis. Salah satunya dari facebook, messenger, twitter dan juga Blackberry dll. Jaringan yang berbeda tersebut menawarkan manfaat yang berbeda pula untuk perusahaan.

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Menurut Perspektif Islam

1. Pengertian

Masalah jual beli tanah dalam islam, yang banyak dibahas oleh berbagai ulama dan sudut pandang. Masalah tanah di zaman modern seperti ini tentu saja bukan perkara yang mudah. Penjual belian tanah adalah salah satu aspek yang terkadang mengakibatkan adanya

penipuan, kerugian salah satu pihak, harta yang menjadi riba dan tentu saja tidak menjadi berkah harta tersebut.²⁸

Masalah tanah terdapat hukum tersendiri untuk mengaturnya, bahkan negara pun mengaturnya dalam undang-undang dan hukum yang berlaku. Ketika melakukan jual beli tanah pun terkadang orang yang awam memiliki pendamping tersendiri, agar tidak terjadi penipuan dan segala macam masalah setelahnya yang dapat merugikan salah satu pihak.

Terjadinya jual beli karena adanya perbedaan kebutuhan hidup antara satu orang dengan orang yang lain. Suatu contoh mislanya, satu pihak memiliki barang, tetapi membutuhkan uang. Sementara itu, pihak yang lain memiliki uang, tetapi mereka membutuhkan barang. Kedua belah pihak tersebut dalam contoh di atas, dapat mengadakan kerja sama di antara keduanya dalam bentuk jual beli atas dasar sama-sama rela. Dengan kerja sama jual beli itu, kebutuhan masing-masing pihak dapat terpenuhi.²⁹

2. Hukum dan Kaidah Jual Beli Tanah

Dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh islam atau halal. Dalam islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat

²⁸ <https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah>. Diakses pada 20 April 2021, Pukul 20.15

²⁹ Ruslan, R. A. 2017. Kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta ppat di kecamatan tinanggea kabupaten konawe selatan sulawesi tenggara. Repository unissula. Hal 58.

menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain.

Jual beli tanah dalam islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergesur, hak air mereka berkurang, dsb.

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

Rukun dan syarat jual beli adalah ketentuan-ketentuan dalam jual beli yang harus dipenuhi agar jual belinya sah menurut syara' (hukum islam).Rukun Jual Beli ialah sebagai berikut :³⁰

- a. Dua Pihak membuat akad penjual dan pembeli;
- b. Objek akad (barang dan harga);
- c. Ijab qabul (perjanjian/persetujuan).

Berikut adalah bebera kaidah penjual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya.

³⁰ Ruslan, R. A. 2017. Kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta ppat di kecamatan tinanggea kabupaten konawe selatan sulawesi tenggara. Repository unissula. Hal 60.

a. Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

b. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak

diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilikannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana.

e. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

f. Kelengkapan Dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

g. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Dari hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan dibeirkan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Di Kabupaten Rembang

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³¹

Khusus mengenai cara jual-beli tanah, menganut sistem tunai atau kontan, artinya pembayaran harga tanah oleh pembeli, dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu pula jual-beli tanah sudah selesai.³²

Kemudian menurut hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan manapenjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati nya.³³

³¹ Meliala, D.S. 2012. Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.

³² Medan, K.K. 2017. Jual-beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA. Jurnal Jual Beli, 284-290.

³³ Rosandi, B. H. P. 2016. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan. Jurnal IUS. Vol 4(03)

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³⁴

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, Jual beli ini didasarkan atas hukum adat, dan harus memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata³⁵

Pihak-pihak Yang Terkait Dalam Proses Jual Beli *Online*

Jual beli secara elektronik, sama halnya dengan transaksi jual beli biasa yang dilakukan di dunia nyata, dilakukan oleh para pihak yang terkait, walaupun dalam jual beli secara elektronik ini pihak-pihaknya tidak bertemu secara langsung satu sama lain, tetapi berhubungan melalui internet.³⁶ Dalam transaksi jual beli secara elektronik, pihak-pihak yang terkait menurut Edmon (dalam Wangka & Bukido) antara lain:

1. Penjual atau merchant atau pengusaha yang menawarkan sebuah produk melalui internet sebagai pelaku usaha.
2. Pembeli atau konsumen yaitu setiap orang yang tidak dilarang oleh undang-undang, yang menerima penawaran dari penjual atau pelaku usaha dan berkeinginan untuk melakukan transaksi jual beli produk yang ditawarkan oleh penjual/pelaku usaha/merchant.

³⁴ Saranung, F. M. 2017. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah. *Lex crimen*. Vol 4(01).

³⁵ <https://lsc.bphn.go.id>. Diakses pada 03 Juni 2021, Pukul 18.30

³⁶ Wangka, Alfian., Bukido, Rosdalina. 2021. Efisiensi kontrak perjanjian dalam jual beli online. Researchgate.

3. Bank sebagai pihak penyalur dana dari pembeli atau konsumen kepada penjual atau pelaku usaha/merchant, karena pada transaksi jual beli secara elektronik, penjual dan pembeli tidak berhadapan langsung, sebab mereka berada pada lokasi yang berbeda sehingga pembayaran dapat dilakukan melalui perantara dalam hal ini bank
4. Provider sebagai penyedia jasa layanan akses internet Provider merupakan pihak lain dalam transaksi jual beli secara elektronik, dalam hal ini provider memiliki kewajiban untuk menyediakan layanan akses 24 jam kepada calon pembeli untuk dapat melakukan transaksi jual beli secara elektronik melalui media internet.

Media sosial digunakan sebagai alat promosi karena memiliki respon secara langsung dengan penggunaannya. Informasi ini dapat membantu proses *branding* dan promosi kepada target konsumen yang tepat. Pelaku bisnis melihat bahwa pengguna internet menjadi sasaran empuk untuk bisnisnya ke depan salah satunya seperti proses jual beli tanah melalui media sosial.

Tata cara proses jual beli tanah ada dua cara, yaitu:³⁷

- 1) Hukum adat menganut sistem tunai atau kontan, artinya pembayaran harga tanah oleh pembeli, dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu pula jual-beli tanah sudah selesai.

³⁷ Medan, K.K. 2017. Jual-beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA. Jurnal Jual Beli, 284-290.

- 2) Hukum barat menganut sistem konsensual, suatu sistem jual-beli di mana peralihan hal atas tanah sudah sah apabila sudah ada kata sepakat (konsensus) antara para pihak.

Menurut Maryanto, A. Ptnh menjelaskan bahwa jual beli tanah dalam peraturan pemerintah sebagaimana di jelaskan pada PP 24 Tahun 1997 :

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.³⁸

Pendaftaran tanah bertujuan ;

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

³⁸ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pengukuran dan pemetaan :

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 17, pasal 18, dan pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadic belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Penerbitan sertifikat :

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fiik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³⁹

Pemindahan hak :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

³⁹ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁴⁰

Peraturan menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Sedangkan didalam uupa No. 5 Tahun 1960 Pasal 4 menjelaskan tentang :

(1) 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-orang lain serta badan-badan hukum.

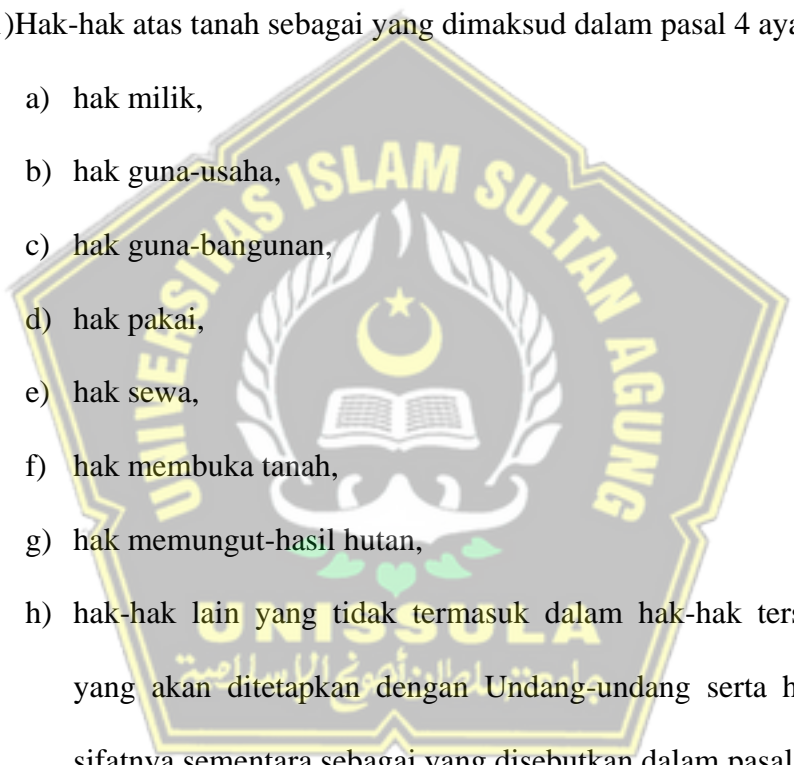
(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

(3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.⁴¹

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- 
- a) hak milik,
 - b) hak guna-usaha,
 - c) hak guna-bangunan,
 - d) hak pakai,
 - e) hak sewa,
 - f) hak membuka tanah,
 - g) hak memungut-hasil hutan,
 - h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:

- a) hak guna air,
- b) hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c) hak guna ruang angkasa.

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

(3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Peraturan pemerintah republik indonesia nomor 24 tahun 1997 menjelaskan tentang pendaftaran tanah.

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu :⁴²

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah sebagai berikut

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala

⁴² Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

Kantor Pertanahan, kecuali kegiatankegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(3) PPAT sebagaimana diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

(4) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

(5) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Didalam pasal 8 juga menjelaskan tentang :⁴³

(1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

(2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.

b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :

⁴³ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

- 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.
- 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah.
- 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Obyek-obyek dalam pendaftaran tanah :⁴⁴

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
 - b. tanah hak pengelolaan.
 - c. tanah wakaf.
 - d. hak milik atas satuan rumah susun.

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

e. hak tanggungan.

f. tanah Negara.

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali setelah dilakukannya proses jual beli.

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

(2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

(3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

(4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pengukuran dan pemetaan.⁴⁵

(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. pembuatan peta dasar pendaftaran.

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

- b. penetapan batas bidang-bidang tanah.
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d. pembuatan daftar tanah.
- e. pembuatan surat ukur.

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran.

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah.⁴⁶

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

(4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Penerbitan sertifikat.

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).⁴⁷

(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Pemindahan hak.

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁸

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Penertiban sertifikat pengganti.

(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

(2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

(3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.

(4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.⁴⁹

Pada zaman perkembangan teknologi yang sudah maju seperti saat ini, kita sering mendengar mengenai jual beli melalui media sosial atau *Online* atau kita sendiri pernah melakukan transaksi jual beli melalui media sosial atau *Online* tersebut, jual beli yang dilakukan secara media sosial atau *Online* atau biasa juga disebut melalui jaringan internet, Hal tersebut datang dikarenakan semakin berkembang pesatnya suatu teknologi yang ada hingga saat ini yang semakin lama semakin berkembang dengan cepat yang

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

bertujuan untuk semakin memudahkan kegiatan masyarakat dalam bertransaksi jual beli, sejalan dengan semakin berkembangnya pesatnya teknologi yang hadir sampai saat ini, transaksi jual beli dapat dilakukan tanpa mengenal tempat, cara pembayaran dan waktu dan yang lain-lain karena yang paling terpenting pelaku jual beli memiliki aplikasi yang memiliki dengan media internet tersebut.

Selanjutnya disini akan membahas mengenai bagaimana cara yang dilakukan dalam proses jual beli tanah melalui media sosial. berikut cara atau kasus yang telah terjadi di Kabupaten Rembang :

Kasus ini terjadi pada tahun 2020 tepatnya tanggal 10 April di Kabupaten Rembang, dimana Pak Tejo selaku penjual mengiklankan tanahnya melalui media *Online* yaitu dengan aplikasi OLX dan Facebook yang dimana di aplikasi tersebut menyediakan wadah untuk jual beli tanah secara *Online*.⁵⁰

Tanah yang dijual Pak Tejo berada di daerah desa Mondoteko Rembang yang memiliki luas tanah 56.000 M2 dimana tanah itu kepemilikan pribadi dari Pak Tejo.

Pada tanggal 25 April 2020 Pak Badrun menghubungi Pak Tejo setelah melihat iklan yang telah menunjukkan bahwa tanah tersebut dijual, setelah melewati perbincangan melalui via telepon Pak Badrun berminat untuk melihat tanahnya secara langsung yang berada di Desa Mondoteko Rembang.

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Tejo. Di Rumah Bapak Tejo, pada Tanggal 19 Juli 2021 Pukul 15.00 WIB

Setelah berdiskusi antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yang didalamnya membahas tentang negosiasi harga sampai proses pembayaran.

Ternyata Pak Badrun berminat dan setuju dengan hasil diskusi tersebut salah satunya yaitu harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan melakukan pembayaran melalui via transfer atau rekening atas nama Pak Tejo.

Bahwa menurut PPAT dalam proses balik nama :

Setiap transaksi harus memiliki bukti adanya pembelian untuk menandakan bahwa benda tersebut sudah beralih, sama halnya dengan jual beli tanah. Jual beli tanah dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB).

Pembuatan AJB dilakukan oleh para pihak di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tanah harus bersifat terang dan tunai, yaitu harus di hadapan PPAT dan harus dibayar lunas. Jika tidak maka AJB tidak bisa dibuat.

Tahan-tahap yang dilakukan dalam jual beli tanah :

1. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima PBB
2. Persetujuan Suami Istri
3. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB
- Pembuatan dan Penandatanganan AJB.

PPAT telah membacakan dan PPAT telah menjelaskan kepada para pihak isi AJB. Apabila penjual dan pembeli menyetujui isi AJB maka kemudian AJB ditanda tangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT.⁵¹

Setelah ditanda tangani, AJB dicetak. AJB cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama, sedangkan pihak penjual dan pembeli akan mendapatkan salinan AJB.⁵²

- Proses balik nama di kantor pertanahan.

Setelah AJB ditanda tangani, maka sertifikat baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli.

Berkas-berkas yang perlu diserahkan untuk proses balik nama meliputi :

1. Dokumen Pembeli

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- Fotokopi Kartu Keluarga
- Fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah)
- Fotokopi NPWP
- Bukti lunas pembayaran BPHTB
- Surat permohonan balik nama yang sudah ditanda tangani
- AJB dari PPAT

2. Dokumen Penjual

⁵¹ Wawancara dengan Bapak Tejo. Di Rumah Bapak Tejo, pada Tanggal 19 Juli 2021 Pukul 15.00 WIB

⁵² Wawancara dengan Bapak Tejo. Di Rumah Bapak Tejo, pada Tanggal 19 Juli 2021 Pukul 15.00 WIB

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
- Fotokopi Kartu Keluarga
- Fotokopi Akta Nikah
- Sertifikat Hak Atas Tanah
- Bukti lunas pembayaran PPh

Menurut penulis proses jual beli tanah melalui media sosial yang terjadi akibat adanya pengiklanan pada media sosial seperti OLX dan Facebook menganut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka terjadilah transaksi antara kedua belah pihak si penjual dan pembeli dan proses jual beli tersebut dilindungi atau didasari oleh Undang-undang yang berlaku. Proses tersebut bisa terjadi akibat adanya ketertarikan dari pihak pembeli untuk membeli tanah dengan tujuan ingin memiliki hak milik tanah tersebut. Dalam proses ini ada beberapa pihak yang terkait selain penjual dan pembeli yaitu Notaris dan Badan Pertanahan Indonesia (BPN). Notaris bertugas untuk melakukan perjanjian tertulis antara penjual dengan pembeli, sedangkan Badan Pertanahan Indonesia (BPN) bertugas sebagai tempat dimana setelah proses jual beli itu terjadi harus melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di Badan Pertanahan Indonesia (BPN) dilakukan pendaftaran dan pembuatan akta tanah untuk hak milik dari si pembeli selaku pemilik tanah yang sah setelah dilakukannya jual beli.

Seharusnya PPAT lebih cepat dalam melakukan proses pembalikan nama dan Kantor Badan Pertanahan untuk dapat berkerja cepat dalam melakukan pemrosesan pembuatan sertifikat dikarenakan, jika terlalu lama dalam pemrosesan sertifikat dikhawatirkan akan ada permasalahan yang timbul terhadap tanah yang sedang di proses sertifikatnya.

B. Kendala Yang Dialami Dalam Melakukan Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Dan Bagaimana Penyelesaiannya

Kendala yang biasa dihadapi khususnya di kantor BPN. Maryanto A. Ptnh menjelaskan kendala yang sering dialami dalam proses jual beli tanah khususnya menggunakan media sosial adalah.⁵³

1. Sertifikat tanah dan bangunan tidak asli atau bodongan
2. Perjanjian dibuat dibawah tangan dan tidak melibatkan PPAT
3. Sertifikat tanah di jaminkan di bank atau koperasi atau pegadaian dan si penjual tidak melakukan pelunasan agar sertifikat di keluarkan dan diserahkan kepada pembeli.

Ada beberapa cara juga yang perlu diperhatikan dalam proses jual beli antara lain.

1. Pastikan keaslian kepemilikan tanah dari si penjual

⁵³ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

Bisa mendatangi langsung kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di loket pengecekan sertifikat tanah, Anda akan dibantu mengecek keaslian sertifikat berdasarkan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Dokumen yang harus Anda siapkan adalah:

- a. Sertifikat tanah yang akan diperiksa.
 - b. Surat tugas atau surat kuasa pengecekan dari PPAT kepada pegawainya.
 - c. Permohonan pengecekan sertifikat (form permohonan disediakan di kantor BPN).
 - d. Fotokopi KTP pemilik sertifikat.
 - e. Bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
 - f. Biaya Rp50.000 per sertifikat.
2. Cek status kepemilikannya

Status kepemilikan tanah diatur dalam Undang-Undang Pertanahan No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Terdapat beberapa macam hak atas tanah yang diatur dalam UU tersebut, antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dengan mengetahui status kepemilikan tanah akan membantu Anda menentukan nilai tanah atau properti itu sendiri.⁵⁴

3. Periksa detail tanahnya

Penting untuk Anda memeriksa secara detail tentang ukuran, batas, bentuk, dan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat sesuai dengan

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

kondisi di lapangan. Karena, menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, diatur bahwa objek pengikatan jual beli harus diuraikan secara jelas di dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang terdiri dari luas bangunan, luas tanah, lokasi tanah, dan harga rumah dan tanah. Maka pastikan semua komponen ini tidak merugikan kedua pihak.

4. Cek status pemilik

Bila pemilik sudah menikah, transaksi jual beli tanah harus jadi kesepakatan bersama dengan suami/istri. Karena banyak kasus jual beli tanah berujung sengketa karena tidak adanya kesepakatan dari suami/istri pemilik.⁵⁵

Bila sudah menikah, Anda bisa mengecek apakah surat bukti persetujuan suami istri yang merupakan salah satu syarat jual beli tanah, sudah dilampirkan oleh penjual atau belum. Serta fotokopi KTP suami dan istri dan surat menikah.

5. Biaya dan lain-lain

Selain harga tanah itu sendiri, ada biaya-biaya lain yang harus disiapkan pembeli dan penjual.

6. Seriuskan dengan tanda jadi

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

Uang tanda jadi berbeda dengan uang tanda muka. Uang muka biasanya sebesar 10-30 persen dari harga jual. Uang tanda jadi lebih kecil jumlahnya, nilainya di bawah Rp10.000.000,- dan biasanya akan memotong jumlah pembayaran uang muka bila jual beli berjalan lancar. Tujuan uang tanda jadi adalah untuk menunjukkan keseriusan pembeli saat melakukan jual beli tanah.

7. Pembuatan akta jual beli

Akta jual beli (AJB) menjadi bukti transaksi jual beli tanah. Proses ini harus dilakukan di hadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah agar memiliki kekuatan hukum. Ada dokumen dan kewajiban yang harus disiapkan penjual dan pembeli sebagai persyaratan.⁵⁶

Penjual:

- a. Sertifikat tanah asli
- b. Izin mendirikan bangunan (IMB)
- c. KTP dan surat persetujuan suami/istri jika sudah menikah
- d. Jika suami/istri meninggal, harus ada akta kematian
- e. Bukti bayar PBB 10 tahun terakhir
- f. Kartu keluarga
- g. Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa
- h. Kewajiban: membayar PPh sebesar Nilai Jual Objek Pajak/harga jual x 5%.

Pembeli:

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

- a. KTP
- b. Kartu keluarga
- c. Kewajiban: melunasi BPHTB sebesar NJOP/(harga beli – nilai tidak kena pajak) x 5%.

8. Cara Pembayaran

Cara pembayaran yang paling sesuai dengan kondisi keuangan Anda. Bila memungkinkan, Anda bisa membayarkan secara tunai di kantor notaris sesaat setelah penandatanganan AJB. Namun, bila membawa uang *cash* dalam jumlah banyak merepotkan, Anda bisa membayarkan dengan cara transfer ke rekening penjual sebagaimana sesuai kesepakatan bersama.⁵⁷

Menurut penulis terkait hambatan yang dialami dalam proses jual beli tanah melalui media sosial adalah kecurigaan terhadap iklan yang telah di perjual belikan di media sosial seperti OLX dan Facebook, tentang hak kepemilikan tanah yang masih belum pasti. Ada juga tentang belum lunasnya pembayaran pembeli kepada si penjual tanah walaupun sudah adanya perjanjian tertulis oleh Notaris sebagai pihak yang bertanggung jawab akan proses jual beli tersebut. Di lain sisi ada juga ketika sang penjual masih belum cukup umur disitu bisa menggunakan atau melalui perwalian yang bertanggung jawab atas terjadinya proses jual beli tanah tersebut.

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Maryanto, A. Ptnh. Di Kantor BPN Rembang, pada Tanggal 21 Juni 2021 Pukul 10.00 WIB

Seharusnya untuk pemerintah dapat memfasilitasi jual beli tanah yang berbasis *Online*, contohnya mungkin bisa bekerja sama dengan perusahaan *E-Commerce*. Untuk pihak pembeli sebelum melakukan transaksi jual beli tanah melalui media sosial agar lebih memperhatikan lagi data si penjual seperti cek status kepemilikan tanah, periksa secara detail tanahnya, pastikan status si penjual agar tidak terjadi hal-hal penipuan karena mengingat transaksi ini berbasis *Online* jadi agar lebih berhati-hati.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Jual Beli Tanah Melalui Media Sosial Di Kabupaten Rembang adalah sebuah proses yang terjadi melalui media sosial seperti OLX dan Facebook. Disitu terdapat pihak-pihak yang terkait seperti penjual dan pembeli. Ketika pembeli melihat salah satu iklan di media sosial seperti OLX dan Facebook kemudian tertarik untuk membelinya dan menghubungi si penjual. Proses jual beli tanah melalui media sosial ini dilindungi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses tersebut bisa terjadi akibat adanya ketertarikan dari pihak pembeli untuk membeli tanah dengan tujuan ingin memiliki hak milik tanah tersebut. Dalam proses ini ada beberapa pihak yang terkait selain penjual dan pembeli yaitu Notaris dan Badan Pertanahan Indonesia (BPN). Notaris bertugas untuk melakukan perjanjian tertulis antara penjual dengan pembeli, sedangkan Badan Pertanahan Indonesia (BPN) bertugas sebagai tempat dimana setelah proses jual beli itu terjadi harus melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di Badan Pertanahan Indonesia (BPN) dilakukan pendaftaran dan pembuatan akta tanah untuk hak milik dari si pembeli selaku pemilik tanah yang sah setelah dilakukannya jual beli.

2. Hambatan yang dialami dalam proses jual beli tanah melalui media sosial di Kabupaten Rembang yaitu tentang hak kepemilikan tanah yang masih belum pasti. Ada juga tentang belum lunasnya pembayaran pembeli kepada si penjual tanah walaupun sudah adanya perjanjian tertulis oleh Notaris sebagai pihak yang bertanggung jawab akan proses jual beli tersebut. Di lain sisi ada juga ketika sang penjual masih belum cukup umur disitu bisa menggunakan atau melalui perwalian yang bertanggung jawab atas terjadinya proses jual beli tanah tersebut. Untuk masalah ini dari pihak penjual atau pembeli agar lebih memperhatikan status dari pihak lain ketika ingin melakukan transaksi. Terutama untuk pihak pembeli agar lebih memastikan hak kepemilikan tanah yang di iklankan oleh penjual dan dari pihak penjual juga lebih memastikan status pembeli terutama dalam sistem pembayaran dan pelunasan.

B. Saran

1. Mungkin untuk pemerintah dapat memfasilitasi jual beli tanah yang berbasis *Online*, contohnya mungkin bisa bekerja sama dengan perusahaan *E-Commerce*.
2. Untuk pihak pembeli sebelum melakukan transaksi jual beli tanah melalui media sosial agar lebih memperhatikan lagi data si penjual seperti cek status kepemilikan tanah, periksa secara detail tanahnya, pastikan status si penjual agar tidak terjadi hal-hal penipuan karena mengingat transaksi ini berbasis *Online* jadi agar lebih berhati-hati.

3. Untuk penjual dalam transaksi jual beli tanah melalui media sosial ini agar lebih memperhatikan si pembeli dalam metode pembayarannya dan cara pelunasan yang akan dilakukan, karena untuk menghindari pembayaran yang belum lunas padahal sudah ada perjanjian tertulis dari Notaris.
4. Kantor Badan Pertanahan untuk dapat berkerja cepat dalam melakukan pemrosesan pembuatan sertifikat dikarenakan, jika terlalu lama dalam pemrosesan sertifikat dikhawatirkan akan ada permasalahan yang timbul terhadap tanah yang sedang di proses sertifikatnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. AL-Quran & Hadist

HR Bukhari

Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275

Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282

Hadis Rasul yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad

Hadis riwayat Ibn Majah

B. Buku / Jurnal

Cahyono, A. S. 2016. Pengaruh media sosial terhadap perubahan sosial masyarakat di Indonesia. *Jurnal PUBLICIANA*, 9(1), 140-157.

Doni, F. R. 2017. Perilaku Penggunaan Media Sosial Pada Kalangan Remaja. *IJSE – Indonesian Journal on Software Engineering*. Vol. 3(02)

Ma'ruf, Umar. 2010. Politik hukum di bidang pertanahan. Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro.

Medan, K.K. 2017. Jual-beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA. *Jurnal Jual Beli*, 284-290.

Meliala, D.S. 2012. Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.

Mujiatun, Siti. 2013. Jual beli dalam perspektif Islam. *Jurnal riset akutansi dan bisnis*, 13 (02).

Perangin, Efendi. 1987. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Jakarta Rajawali Pers.

Ramadhan, A.L. 2019. Pelanggaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam jual beli tanah. *Jurist-Diction*. Vol. 2 (05), 1541-1557

Rosandi, B. H. P. 2016. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan. *Jurnal IUS*. Vol 4(03)

- Soerjono, Soekanto. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Salim, Munir. 2017. Jual beli secara *Online* menurut pandangan hukum islam. *Al-Daulah*, 6 (02).
- Saranaung, F.M. 2017. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997. *Lex Crimen*, 6 (01)
- Sembiring, K. B., Siregar, Mahmud., Sukarja, Detania. 2019. Aspek hukum transaksi jual beli melalui media sosial Instagram. Skripsi.
- Soerjono, Soekanto. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Wangka, Alfian., Bukido, Rosdalina. 2021. Efisiensi kontrak perjanjian dalam jual beli *Online*. Researchgate.

C. Peraturan/Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
- Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Pasal 42 (3), Pasal 43 (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008

D. Internet

<https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah>.

<https://lsc.bphn.go.id>.

<https://www.jasahukumbali.com/artikel/dasar-hukum-jual-beli-tanah>.

<http://erzaputri.blogspot.com>.

