

# 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 pakaian<sup>1</sup>.

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.<sup>2</sup>

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

---

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

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.

---

<sup>3</sup> 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).<sup>4</sup> 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

---

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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

---

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

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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 ?

---

<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

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

---

<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

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:

---

<sup>9</sup> 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.

