

**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
UNTUK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN  
GENUK SARI KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Disusun Oleh :**

**REYHAN SAVA ODAGOMA**

**NIM : 30301800322**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2022**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN**  
**UNTUK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN**  
**GENUK SARI KOTA SEMARANG**



Pada tanggal, 7 April 2022

Telah Disetujui Oleh :

**Dosen Pembimbing**

**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.**  
NIDN : 0605046702

**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
UNTUK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN  
GENUK SARI KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**REYHAN SAVA ODAGOMA**

30301800322

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal 21 April 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua :

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

NIDN : 06-1805-6502

Anggota :



**Dini Amalia Fitri., S.H., M.H**

NIDN : 06-0709-9001

Anggota :

  
**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H, M.Hum**

NIDN : 06-0504-6702

Mengetahui,



**Dr. Bambang Tri Bawono., S.H., M.H**

NIDN : 06-0707-7601

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Reyhan Sava Odagoma

NIM : 30301800322

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis saya yang berjudul :

**“TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
UNTUK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN  
GENUK SARI KOTA SEMARANG ”**

Adalah benar hasil karya 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, 30 Januari 2022



MATERIAL TEMPEL  
973AJX972Y19029

Reyhan Sava Odagoma

NIM : 30301800322

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Reyhan Sava Odagoma

NIM : 30301800322

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Alamat Asal : Desa Ngasinan RT 09 RW 03 Welri Kendal

Nomor HP / E-mail : 08156669131 / odagomaz@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi, dengan judul :

**“TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
UNTUK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN  
GENUK SARI KOTA SEMARANG”**

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, di alih medikan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 30 Januari 2022



METERAI  
EMPEL  
5EFAJX972719034

Reyhan Sava Odagoma

NIM : 30301800322

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

“ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya “

(QS. Al-Baqarah: 286)

### PERSEMBAHAN:

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua Orangtua Bapak Drs. H. Muchlis dan Ibu Hj. Sum Jayanti,S.Keb. yang sangat saya cintai dan banggakan
2. Almamater Fakultas Hukum UNISSULA  
جامعته سلطان أبجوج الإسلامية
3. Kedua Saudaraku Reffangga

Nandya Bimantara S.Tr.Pel. dan Rasendria Rojwa Maharani yang saya sayangi

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya. Penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Praktik Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Permasalahannya” dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulisan skripsi ini selesai, berkat bantuan, dukungan & bimbingan serta doa dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian skripsi ini. Maka perkenankanlah saya menyampaikan ucapan terimakasih dan rasa hormat kepada :

1. Kedua Orangtuaku Bapak Drs. H. Muchlis dan Ibu Hj. Sum Jayanti, S.Keb. selaku penyuport terbesar dari Do'a, materi, dan Psikologi.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH. SE. Akt. M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Arpangi, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Aryani Witasari, S.H, M.H Selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Denny Suwondo, S.H.,M.H selaku Sekretaris Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah,S.H.,M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

Semarang.

9. Kepada Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang.
10. Kepada Mellyana Putri Ahlanissa selaku partner hidup saya dalam 4 Tahun kebelakang ini
11. Kepada Bapak Sutrisno, S.IP, MM selaku Kepala Kelurahan Genuksari Kota Semarang.
12. Kepada Ibu Hj. Ismawati, SH, Mkn selaku Notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jl. Dong Biru No. 68 Kota Semarang.
13. Teman-teman seperjuangan FH UNISSULA yang sudah meluangkan waktu dan memberikan semangat, bantuan, ide, dan motivasi.

Saya menyadari bilamana pada skripsi ini masih memiliki banyak sekali kekurangan dari segi isi maupun penulisan. Saran & kritik dari pembaca sangat diharapkan untuk perbaikan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat khususnya untuk saya dan pembaca serta agama, negara, dan masyarakat. Aamiin.

Penulis

**REYHAN SAVA ODAGOMA**  
**30301800322**

## DAFTAR ISI

SKRIPSI .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PENGESAHAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTARCT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan penelitian .....	6
D. Kegunaan penelitian .....	7
E. Terminologi .....	7
F. Metode Penelitian .....	9
G. Sistematika Penelitian .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	18
1. Pengertian Tanah .....	18
2. Pendaftaran tanah .....	20
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	22
4. Tujuan dan asas Pendaftaran Tanah .....	22
B. Tinjauan Umum Jual Beli .....	24
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	24

2. Pengertian Jual Beli.....	27
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	29
4. Proses Jual Beli Tanah.....	32
5. Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	36
C. Tinjauan Umum Tanah yang belum bersertifikat .....	37
1. Pengertian Sertifikat .....	37
2. Kedudukan Sertifikat Tanah .....	39
3. Fungsi Sertifikat .....	40
D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah Menurut Perspektif Islam.....	41
1. Pelaku Jual Beli.....	42
2. Objek Jual Beli.....	42
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	46
A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang .....	46
B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang .....	60
BAB IV PENUTUP.....	62
A. KESIMPULAN.....	62
B. SARAN .....	63
DAFTAR PUSTAKA .....	64

## ABSTRAK

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah dalam kehidupannya. Kebutuhan atas tanah yang tinggi terkadang membuat masyarakat membeli tanah yang terkadang tanah tersebut belum bersertifikat. Dan perjanjian jual belinya dilakukan dibawah tangan. Hal ini dapat menimbulkan masalah dikemudian hari. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli dibawah tangan tanpa sertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang.

Metode pendekatan yuridis sosiologis yang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum secara riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis, sumber data yang digunakan Data primer & data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder & bahan hukum tersier, metode pengumpulan data primer yaitu observasi & wawancara, untuk data sekunder menggunakan studi dokumentasi dan studi kepustakaan, dan lokasi penelitian berada di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang, metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pelaksanaan jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di kelurahan Genuksari Kota Semarang didapatkan bahwa masih ditemukan pelaksanaan jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat, menurut masyarakat di Kelurahan Genuksari Kota Semarang tersebut bahwa jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat dan hanya dengan menggunakan kwitansi di rasa sudah cukup karena apabila mengurus sertifikat tersebut harus mengeluarkan biaya yang mahal dan prosesnya yang lebih rumit. Akibat hukum dari jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuksari Kota Semarang tetap sah akan tetapi untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertifikat.

**Kata Kunci : Perjanjian, Jual-Beli, Tanah, Belum Bersertifikat**

## ABSTARCT

*Soil is very closely related to human life. Everyone needs land in their life. The need for high land sometimes makes people buy land, sometimes the land is not certified. And the sale and purchase agreement is done under the hand. This can cause problems in the future. This study aims to determine the implementation of buying and selling under the hands without a certificate in the Village of Genuk Sari, Semarang City and to find out and understand the legal consequences of the implementation of buying and selling land under the hands without a certificate in the Village of Genuk Sari, Semarang City.*

*The sociological juridical approach method is an approach that is carried out by identifying real and functional laws in real life systems. The specifications of this research are descriptive analysis, the data sources used are primary data & secondary data which include primary legal materials, secondary legal materials & tertiary legal materials, primary data collection methods namely observation & interviews, for secondary data using documentation studies and literature studies, and The research location is in Genuk Sari Village, Semarang City, the data analysis method uses qualitative analysis methods.*

*Based on the results of research and discussion of the implementation of buying and selling under the hands for land that has not been certified in the Genuksari Village, Semarang City, it was found that there is still an underhand sale and purchase for land that has not been certified. those who have not been certified and only use receipts are considered sufficient because taking care of the certificate has to be expensive and the process is more complicated. The legal consequences of buying and selling under the hands of land that has not been certified in Genuksari Village, Semarang City are still valid, but for legality it is not legal because there is no certificate.*

**Keywords: *Buying and Selling, Land, Not yet Certified***

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak lepas dari keperluan hidup, dan untuk mencapai keperluan hidup manusia tidak akan bisa memenuhi atau melaksanakan sendiri, antara manusia satu dengan yang lainnya pasti saling membutuhkan untuk mencapai keperluan hidupnya salah satu keperluan hidup manusia adalah tanah.<sup>1</sup>

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya saja, atau bila mati pun manusia masih memerlukan tanah.

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya lahan tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Tanah tersebut dapat diperoleh dengan cara jual-beli tanah.<sup>2</sup>

Di Indonesia, tanah memiliki sebuah arti yang sangat-sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber kehidupan, karena disinilah setiap manusia bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, edisi revisi, Yogyakarta: UII Press, hlm.11.

<sup>2</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm.7.

hari, tempat mendirikan rumah untuk melaksanakan tata kehidupan dan beranak cucu, tanah pula tempat akhir orang dimakamkan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir. Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan: “Bahwa yang dimaksud dengan jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian diatas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik. Dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli adalah hak penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran untuk mendapatkan hak suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak terjadi maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>3</sup>

Untuk memperoleh keuntungan didalam kegiatan jual beli, hukum asalnya memang diperbolehkan, justru setiap pedagang diberi motivasi untuk memperoleh keberkahan dalam setiap kegiatan berbisnisnya. Cara memperoleh keberkahan tersebut ialah dengan memperoleh keuntungan dalam hadist juga dijelaskan: Dari Hakim bin Hizam radhiyallahu ‘anhu, Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam,

---

<sup>3</sup> Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis / Daeng Naja Penerbitan, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

“Penjual dan pembeli masing-masing memiliki hak pilih (khiyar) selama keduanya belum berpisah. Bila keduanya berlaku jujur dan saling terang, maka keduanya akan memperoleh keberkahan dalam transaksi tersebut. Sebaliknya, bila mereka berlaku dusta dan saling menutup-nutupi, niscaya akan hilanglah keberkahan bagi mereka pada transaksi itu” (HR. Bukhari 2079 dan Muslim 1532).”<sup>4</sup>

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.<sup>5</sup> Peralihan atas Tanah tersebut diatur dalam peraturan pemerintah, lembaga jual beli tanah misalnya, telah di sempurnakan dengan tidak merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamanya bersifat tunai dan jelas. Hanya saja “jelas” sekarang ini jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan mengenai penghasilan dari pengalihan hak atas tanah beserta bangunan, lalu perjanjian pengikatan jual beli atas tanah beserta bangunan beserta perubahannya perlu dibuktikan melalui akta tanah yang dibuat langsung oleh seorang pejabat

---

<sup>4</sup> <https://pengusahamuslim.com/4881-hadis-serba-larangan-dalam-jual-beli-bagian-03.html>., diakses pada tanggal 11 oktober 2021 pukul 21.10

<sup>5</sup> <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104>., diakses pada tanggal 11 oktober 2021 pukul 21.11

pembuat akta tanah atau (PPAT). Dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh semua pihak maka kemudian bisa didaftarkan.

Dalam proses jual beli tanah juga tidak menutup kemungkinan sering terjadi permasalahan, baik ketika perikatan sampai eksekusi atau pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Maka dari itu hukum dibutuhkan untuk membrikan tanggung jawab dan perlindungan dalam proses jual beli tanah agar tercipta rasa nyaman dan aman oleh pelaku jual beli tanah. Lalu jual beli tanah juga harus dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, jual beli tanah hanya dapat dilaksanakan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak hak atas tanah, yang mana berarti obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan atas tanah.<sup>6</sup>

Adapun untuk melindungi kepastian hukum diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu untuk melindungi kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang cukup kuat

Namun pada saat ini masih sangat banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan menggunakan perjanjian tanpa sertifikat,

---

<sup>6</sup> <http://eprints.undip.ac.id/18420/1/sumaryono.pdf>., diakses pada tanggal 11 oktober 2021 pukul 21.20

banyak faktor yang memaksa dan yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat ini. Penyebab masyarakat lebih memilih jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat ini dikarenakan tergolong cepat atau tidak memerlukan waktu dan proses yang lama, selain itu perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat juga tidak membutuhkan biaya yang banyak dan termasuk cara yang mudah.

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat ini masih banyak ditemukan permasalahan-permasalahan yang timbul, permasalahan tersebut antara lain: Pertama, tidak adanya kepastian hukum mengenai status tanah yang diperjual belikan. Sebagaimana dijelaskan dalam UUPA pasal 19, untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut maka harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan diatur dalam peraturan pemerintah. Kedua, dari sudut pandang hukum islam, dijelaskan bahwa jual beli harus disadari dengan prinsip suka sama suka serta bebas dari faktor penipuan didalamnya atau merugikan pihak yang lain. Dalam praktek jual beli tentu ada pihak yang dirugikan yaitu andai kata terjadi suatu sengketa terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut, pihak kedua pasti tidak bisa berbuat apa apa karena tidak ada bukti yang kuat secara hukum.<sup>7</sup>

Namun pada hakikatnya dilapangan masih banyak dan sering terjadi jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat. Seperti yang pernah terjadi di

---

<sup>7</sup> Khairul Adkan, *observasi*, UIN Jambi, 2017, hlm 17.

Kelurahan Genuksari, kota Semarang yang mana penulis akan melakukan penelitian di daerah tersebut.

Sehingga hal ini menjadi sebuah permasalahan yang ingin penulis kaji dan mengangkat menjadi sebuah penelitian. Oleh karena itu maka penulis dapat mengambil tema ini dengan judul “Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang belum Bersertifikat Di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang”. Hal ini disebabkan karena dalam implementasinya masih banyak terjadi pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat yang pada akhirnya merugikan banyak pihak.

#### **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di kelurahan Genuk Sari Kota Semarang?
2. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di kelurahan Genuk Sari Kota Semarang?

#### **C. Tujuan penelitian**

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli dibawah tangan tanpa sertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang.

2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang.

#### **D. Kegunaan penelitian**

Fungsi penelitian ini diharapkan dapat berguna secara teoritis maupun secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan maupun referensi penelitian dan juga dapat mengembangkan pengetahuan dalam ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan permasalahan jual beli tanah dibawah tangan.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan masukan bagi:

- a. Masyarakat
- b. PPAT
- c. Pemerintah

tentang ruginya jual beli tanah dibawah tangan atau jual beli tanah tanpa sertifikat

#### **E. Terminologi**

1. Tinjauan Hukum adalah jurnal atau publikasi ilmiah yang berfokus pada beragam masalah hukum. Tinjauan hukum adalah jenis terbitan berkala

- hukum. Biasanya, mahasiswa hukum memulai produksi jurnal, dengan publikasi artikel yang ditulis oleh fakultas hukum dan sarjana hukum.<sup>8</sup>
2. Perjanjian merupakan kesepakatan yang memberikan akibat hukum. Perjanjian dapat mengacu kepada: Traktat dalam hukum internasional kontrak dalam Hukum Perdata.<sup>9</sup>
  3. Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengaitkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>10</sup>
  4. Dibawah Tangan adalah suatu tindakan jual beli Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa.<sup>11</sup>
  5. Tanah adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi.<sup>12</sup> Pengertian lain tanah juga dapat di artikan sebagai lapisan terluar dari bumi.
  6. Bersertifikat yaitu Berasal dari kata Sertifikat yang memiliki definisi tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari pihak yang

---

<sup>8</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Law\\_review.](https://en.wikipedia.org/wiki/Law_review.), diakses pada tanggal 28 oktober 2021 pukul 14.10

<sup>9</sup> <https://kontrakhukum.com/article/ketahui-perbedaan-perikatan-dan-perjanjian.>, diakses pada tanggal 28 oktober pukul 14.11

<sup>10</sup> Pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata

<sup>11</sup> <https://core.ac.uk/download/pdf/148617799.pdf>, diakses pada tanggal 28 oktober 2021 pukul 14.11

<sup>12</sup> Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.<sup>13</sup>

7. Kelurahan adalah pembagian wilayah administratif di Indonesia di bawah kecamatan. Kelurahan merupakan wilayah kerja lurah sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Kelurahan dipimpin oleh seorang lurah yang berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil.<sup>14</sup>
8. Genuk sari sebuah kelurahan di wilayah kecamatan Genuk, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Di Genuksari terdapat Perumahan Genuk Indah. Nama Genuksari berarti gentong yang indah/bagus. Nama tersebut diberikan oleh Ki Ageng Pandanaran saat menemukan gentong di wilayah ini.<sup>15</sup>
9. Kota Semarang adalah ibu kota Provinsi Jawa Tengah, Indonesia sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Medan, dan Bandung. Sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa, Kota Semarang mempunyai jumlah penduduk sekitar 1,7 juta jiwa.<sup>16</sup>

#### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian ini diperlakukan agar dalam melaksanakan penelitian menjadi terarah, efektif ,dan efisien dalam pelaksanaan kegiatan penelitian. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan terhadap

---

<sup>13</sup> <https://kbbi.web.id/sertifikat.>, diakses pada tanggal 28 oktober 2021 pukul 14.12

<sup>14</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Kelurahan.>, diakses pada tanggal 28 oktober 2021 pukul 14.12

<sup>15</sup> [http://genuksari.semarangkota.go.id/.](http://genuksari.semarangkota.go.id/), diakses pada tanggal 28 oktober 2021 pukul 14.13.

<sup>16</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Semarang.](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang.), diakses pada tanggal 28 oktober 2021 pukul 14.13

metode, sistematika dan aliran tertentu, yang mempunyai suatu tujuan untuk mempertimbangkan satu atau bahkan lebih fakta hukum beserta jalan untuk menganalisisnya, dan selain itu juga diadakan pengamatan yang lebih luas tentang fakta hukum untuk mencegah permasalahan-permasalahan yang timbul dalam fakta yang bersangkutan<sup>17</sup>

Metodologi merupakan pengetahuan tentang beragam cara kerja yang disesuaikan bersama objek studi ilmu yang berkepentingan. Dengan kata lain metodologi itu menjelaskan tata cara bagaimana langkah yang akan dilewati untuk memperoleh tujuan penelitian.<sup>18</sup>

Menurut Soejono Soejanto metode penelitian serta penilaian dapat disimpulkan dengan kemungkinan sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang dipakai dalam penelitian serta penilaian
2. Suatu cara yang umum bagi ilmu pengetahuan
3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur<sup>19</sup>

Mengenai cara pelaksanaan penelitian bervariasi, tergantung pada obyek (formal) ilmu pengetahuan, tujuan penelitian dan tipe data yang hendak diperoleh.<sup>20</sup>

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian antara lain:

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-press, Jakarta, 1981. hlm. 43

<sup>18</sup> Koentjaraningrat, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-press, Jakarta, 1981. hlm. 61.

<sup>19</sup> Soejono Soekanto, *Op.cit*, hlm. 5.

<sup>20</sup> Maria S.W Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Liberty, Yogyakarta, 1989. hlm. 7.

## 1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yang dimaksud dengan yuridis adalah tinjauan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan yang ada kaitanya dengan pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat, sedang sosiologis mengacu pada pelaksanaan dan fakta yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yakni penulis akan meneliti bagaimana pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan tanpa sertifikat yang akan dilaksanakan di Desa Genuk Sari Kota Semarang.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang termasuk di dalam spesifikasi penelitian hukum empiris, atau non doktrinal yang sifatnya deskriptif yaitu teknik pengumpulan data yang bersifat pemaparan, dengan tujuan untuk mendapat gambaran lengkap tentang kejadian hukum yang berlaku di tempat tertentu. Suatu penelitian diskriptif merupakan suatu penelitian yang memberikan data dengan seteliti mungkin tentang manusia, keadaan ataupun fakta-faktanya.<sup>21</sup>

Sifat penelitian yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari kata-kata narasumber, penelitian deskriptif merupakan penelitian yang memberikan data dengan seteliti

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 10.

mungkin tentang manusia, keadaan, atau fakta-fakta lainnya. Yang bertujuan untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, supaya bisa memperkuat teori-teori lama, atau bahkan dapat menyusun teori-teori baru.<sup>22</sup>

### 3. Sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini bersumber dari 2 (dua) sumber yaitu:

#### a. Data Primer

Yaitu data yang didapat langsung dari lapangan berupa data-data, yang telah diperoleh secara langsung melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten.

#### b. Data Sekunder

Sumber data yang di peroleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari:

##### a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

---

<sup>22</sup> Soejono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 10.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah tentang peraturan agraria Pajak Penghasilan
- e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku hukum mediasi, buku hukum alternative penyelesaian sengketa, buku hukum sengketa pertanahan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian hukum, serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

a) Data Primer

1) Observasi

Observasi adalah penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan mengamati langsung di tempat. Kegiatan ini bukan hanya melihat, tapi juga menghitung, merekam, mencatat, dan mengukur kejadian-kejadian di lapangan.<sup>23</sup>

2) Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan yang dilakukan semacam percakapan antara dua orang atau lebih, di mana pewawancara bertanya pertanyaan setidaknya tiga pertanyaan atau lebih dan narasumber terima dari mereka menjawab. Dalam beberapa kasus, ini terjadi dalam rekaman atau siaran langsung.<sup>24</sup>

b) Data Sekunder

1) Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi adalah mengumpulkan sejumlah dokumen yang diperlukan sebagai bahan data informasi sesuai dengan masalah penelitian, seperti peta, data statistik, jumlah dan

---

<sup>23</sup> <https://www.viva.co.id/trending/1394961> observasi adalah pengertian ciri jenis kelebihan dan kelemahan, diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pada pukul 20.10

<sup>24</sup> <https://www.toraccino.id/wawancara/>, diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pukul 20.29

nama pegawai, data siswa, data penduduk, grafik, gambar, surat-surat, foto, akte dsb.<sup>25</sup>

## 2) Studi Keputusan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.<sup>26</sup>

## 5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini adalah sesuai dengan judul, maka penelitian ini dilaksanakan dengan Notaris yang berlokasi di Jl. Dong Biru No. 68 Semarang sekitar kelurahan Genuksari kota Semarang. Alasan dipilihnya dalam penelitian ini karena notaris tersebut sudah sering menangani kasus tersebut di daerah kelurahan genuksari yang mana juga memiliki penduduk cukup padat dikarenakan juga dekat dengan kawasan industri lalu dengan pembangunan dan luas wilayah yang memungkinkan terjadi permasalahan pertanahan dan telah menyelesaikan banyak sengketa tanah.

## 6. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode analisis kualitatif, Penelitian Kualitatif adalah

---

<sup>25</sup> <https://text-id.123dok.com/document/1y931r8ry-studi-literatur-studi-dokumentasi.html>, diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pukul 20.35

<sup>26</sup> [https://widuri.raharja.info/index.php?title=Metode\\_Studi\\_Pustaka](https://widuri.raharja.info/index.php?title=Metode_Studi_Pustaka), diakses pada tanggal 24 Desember 2021 pukul 20.42

metode dan teknik pengumpulan datanya dengan cara memakai dan menganalisis data sekunder yang berupa peraturan perundangundangan, dokumen, buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Tanah, Mediasi dan Konflik Pertanahan. Setelah itu data sekunder yang dimiliki oleh penulis dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung studi lapangan oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, sehingga dapat dilakukan pengumpulan data dan penyusunan data secara sistematis dan dapat menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat dicari pemecahannya yang akhirnya dapat ditarik kesimpulan.

#### **G. Sistematika Penelitian**

Sistematika dalam penulisan ini dibagi dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu dengan yang lainnya, maka sistematikanya sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

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

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan membahas Tinjauan Umum Tentang Tanah meliputi Pengertian Tanah, Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Tujuan Dan Asas Pendaftaran Tanah, Tinjauan

Umum Jual Beli meliputi Pengertian Perjanjian Jual Beli, Pengertian Jual Beli, Syarat-Syarat Jual Beli Tanah, Proses Jual Beli Tanah, Kewajiban Penjual Dan Pembeli, Tinjauan Umum Tanah Yang Belum Bersertifikat meliputi Pengertian Sertifikat, Kedudukan Sertifikat Tanah, Fungsi Sertifikat, Tinjauan Umum Jual Beli Tanah Menurut Perspektif Islam meliputi Pelaku .Jual Beli, Objek Jual Beli, Ijab Qobul.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu tentang pelaksanaan perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di kelurahan Genuk Sari Kota Semarang serta akibat hukum perjanjian jual beli tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di kelurahan Genuk Sari.

### BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini akan membahas mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang ada di bab sebelumnya, serta saran dari penulis berkaitan tentang tema yang terdapat pada penelitian ini yaitu tentang tinjauan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di kelurahan Genuk Sari Kota Semarang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

##### **1. Pengertian Tanah**

Pada saat ini tanah adalah aset yang penting untuk kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan atas ketersediaan tanah menjadi sangat banyak juga. Hal ini menjadi pengingat bahwa kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin tinggi.

Biasanya tanah dalam bahasa kita bisa dipakai untuk beragam arti. Maka dari itu penggunaannya harus diberi bayasan, agar masyarakat dapat mengetahuindalam arti apa istilah tersebut dipakai.

Menurut geologis-argonomis, pengertian dari tanah merupakan lapisan yang terlepas dari permukaan bumi paling atas sehingga bisa digunakan untuk ditanami berbagai macam jenis tumbuh tumbuhan atau tanaman, sehingga bisa disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Di dalam tanah garapan tersebut dari atas ke bawah berturut-turut ada sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapis dalam.<sup>27</sup>

Dalam hukum tanah kata “tanah” sendiri dipakai dalam arti yuridis, menjadi suatu pengertian yang sudah diberi batasan resmi oleh UUPA

---

<sup>27</sup> AP. Perlindungan, *Op.Cit.*, hlm. 35.

(Undang-Undang Pokok Agraria). Didalam Pasal 4 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang” Dengan demikian sudah jelas, bahwa tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi.<sup>28</sup>

Kemudian penjelasan tentang umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan bahwa “dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang.” Dilihat dari segi Hukum Adat, yaitu:

a. Karena sifatnya

Tanah adalah satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami dalam keadaan yang bagaimanapun juga, tanah masih bersifat tetap dalam bentuknya, bahkan biasanya tanah lebih komersial. Contoh; sebidang tanah yang dibakar lalu di atasnya dijatuhkan bom dan tanah tersebut tidak lenyap maka sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berwujud tanah seperti semula. Lalu jika terjadi banjir maka tanah tersebut dapat menyerap air sehingga setelah air surut timbul kembali sebidang tanah yang lebih subur ditanah semula.

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Isi dan pelaksanaanya, Djambatan, edisi revisi. Jakarta, 2003, hlm. 18.

b. Karena Fakta

Tanah merupakan suatu kenyataan bahwa tanah itu:

- Adalah tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
- Memberikan penghidupan untuk persekutuan, warga persekutuan meninggal dunia maka akan langsung dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.<sup>29</sup>

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian tanah merupakan:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas sekali
- 2) Keadaan bumi yang diberi batasan
- 3) Keadaan bumi di suatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal).<sup>30</sup>

## 2. Pendaftaran tanah

Pasal 1 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1970 memberi pengertian, “Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus sehingga berkesimbangan dan tertaur, hal ini meliputi: pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta

---

<sup>29</sup> Soerojo wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, MCML XXXII, 1982, hlm. 197.

<sup>30</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ke Tiga, 1994, hlm. 12.

dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) menyatakan, “pemerintah adalah penyelenggara pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi atas tanah yang ada wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.”

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) lebih mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa pengelolaan tanah itu dengan melakukan pendaftaran tanah dalam hal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihann hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang masih berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>31</sup>

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan mengingat kedudukan masyarakat serta negara, kebutuhan lalu lintas, sosial ekonomi dan kemungkinan penyelenggaranya. Menteri Agraria mempertimbangkan dalam peraturan pemerintah tentang biaya-biaya yang bersangkutan

---

<sup>31</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, 1993, hlm. 14.

terhadap pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwasanya rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

### **3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Peraturan perundang-undangan yang sebagai landasan hukum bag pendaftaran tanah yaitu:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (LN 1960 No. 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada Pemerintah. Sedangkan pasal: 23, 32, dan 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan supaya mereka mendapat kepastian tentang hak mereka tersebut.<sup>32</sup>

- b. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

### **4. Tujuan dan asas Pendaftaran Tanah**

Dalam peraturan pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 tersebut, masih dipertahankan tujuan dari diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hal ini sudah

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm, 11-16.

ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Yakni bahwasannya pendaftaran tanah tersebut merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sehingga didalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menguraikan tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah, dalam satuan rumah susun dan hak-hak lain yang sudah terdaftar supaya dengan mudah untuk bisa dibuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Maka untuk itu kepada pemegang hak tersebut sudah diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti yang sah. Untuk mendapatkan sertifikat, bukan hanya sekedar fasilitas saja melainkan berupa hak pemegang hak atas tanah, yang sudah dilindungi oleh undang-undang. Pengertian sertifikat ialah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas suatu rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah merupakan dokumen yang berbentuk daftar isinya memuat data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan suatu rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang

menyebutkan) dan data fisik (keterangan tentang letak, batas dan luas bidang tanah satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

- b. Untuk memberikan informasi terhadap pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat mendapatkan data yang dibutuhkan dalam melaksanakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik adalah dari perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>33</sup>

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Bachtiar Effendi juga menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah ada dua, yaitu:

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah kepada pemerintah ataupun masyarakat.
- 2) Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.<sup>34</sup>

## **B. Tinjauan Umum Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam

---

<sup>33</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 1984, hlm. 472.

<sup>34</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 21.

perjanjian yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat.<sup>35</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/ benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.<sup>36</sup>

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya

---

<sup>35</sup> Nur Susanti, 2008, *Tesis: Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 13.

<sup>36</sup> Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, hlm. 24.

hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama- lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- a. Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.
- b. S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.<sup>37</sup>
- c. Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.<sup>38</sup>

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai

Jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 109.

<sup>38</sup> Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 32.

“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.<sup>39</sup>

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya<sup>40</sup>. Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin adaperbuatan hukum jual beli.

## 2. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, Jual beli merupakan perjanjian yang 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

---

<sup>39</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi: Pustaka Sutra, hlm. 18.

<sup>40</sup> Hilman Hadikusuma, *Op.Cit*, hlm. 78.

dilakukan penyerahan atau levering.<sup>41</sup>

Dalam Pasal 1458 KUHPerdata, hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan 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 Pasal 5 UUPA, maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>42</sup>

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

---

<sup>41</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 86.

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 149.

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, ataudibayar 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.<sup>43</sup>

### 3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atastanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>44</sup>

#### a. Syarat Materil

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

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 72.

<sup>44</sup> Erza Putri, Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com.>, diakses pada tanggal 5 Januari 2022 pukul 02.00.

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.

- 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 diperjualbelikan 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

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

b. Syarat Formil

Setelah semuanya persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan:

- 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, selambatlambatnya 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.

#### **4. Proses Jual Beli Tanah**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian 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 itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual

sendiri tanah itu, 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 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 terjadi bahwa 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.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual 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 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 sebagaikuasa 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 TandaPenduduk 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 pembentukannya. Dalam hal penjual/pembelibertindak 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.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah.<sup>45</sup> Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.

---

<sup>45</sup> Goenawan Kian, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Yogyakarta: Pustaka Grahatama, hlm. 77.

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, AJB belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun proses pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yaitu sebagai berikut.<sup>46</sup>

- a. Pembuat AJB harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis.
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 79.

keperluan pendaftaran (balik nama).

f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.

## 5. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi “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.” Definisi pasal diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

Menurut Pasal 1460 KUHPerdara: “Jika kebendaan yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual berhak menuntut harganya.”

Menurut Pasal 1461 KUHPerdara: “Jika barang-barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang barang ditimbang, dihitung atau diukur.”

Dan ditentukan pula dalam pasal 1462 KUHPerdara: “jika sebaliknya barang-barang dijual menurut tumpukan, maka barang- barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung

atau diukur.”

Dalam pasal 1458 KUHPerdara, pada prinsipnya penjual mempunyai kewajiban, diantaranya:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang hendak diberikan kepada pembeli hingga pada saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang akan dijual pada saat yang sudah ditentukan atau apabila tidak telah ditentukan pada saatnya atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang akan dijual tersebut.

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara "kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan”. Selanjutnya apabila pada saat jual beli sudah disepakati oleh kedua belah pihak tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayarannya, Pasal 1514 KUHPerdara menentukan bahwa apabila pada saat membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu maka pembeli wajib membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan juga harus dilakukan.<sup>47</sup>

## **C. Tinjauan Umum Tanah yang belum bersertifikat**

### **1. Pengertian Sertifikat**

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan apa yang dimaksud sertifikat adalah:

---

<sup>47</sup> <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/>, diakses pada tanggal 5 Januari 2022 pukul 03.10.

“surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan:

“surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan juga buku tanah hak yang bersangkutan.”

Pengertian sertifikat menurut Ali Achmad Chomsah adalah:<sup>48</sup>

“Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknyaditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.”

Menurut Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

---

<sup>48</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 122.

1997 Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Sertifikat diberikan bagi tanah- tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya sertifikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.<sup>49</sup> Menurut Bachtiar Effendie, sertifikat tanah adalah:<sup>50</sup>

“Salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara”

## 2. Kedudukan Sertifikat Tanah

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

- a) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan

---

<sup>49</sup> Sapri, S.Sos., M.Si , Ahmad Mustanir , Hardianti Darman, 2020, *Pelayanan Publik*, Pasuruan: Qiara Media, hlm. 40.

<sup>50</sup> Ibid, hlm. 45.

secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian suratsurat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Jadi sertifikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

### 3. Fungsi Sertifikat

Sertifikat memiliki fungsi yaitu berguna sebagai alat bukti, alat bukti yang menyatakan bahwa tanah tersebut sudah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukannya administrasi kemudian diberikan bukti kepada orang yang mengadministrasi tersebut.<sup>51</sup>

Ketentuan dari perundang-undangan Pemerintah dalam penerbitan sertifikat ini pada hakekatnya dimaksudkan untuk:<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit*, hlm. 204.

<sup>52</sup> Benny Bosu, 1999, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, hlm. 3.

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik dari manusia secara perseorangan ataupun oleh suatu badan hukum.
- b. Memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut merupakan pemegang hak yang sesungguhnya.

Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dan status hak atas tanah tersebut. Singkatnya dengan adanya sertifikat tersebut bisa memberikan kekuatan pembuktian terhadap orang yang tercantum namanya didalam sertifikat tersebut apabila suatu ketika terjadi sengketa perdata dipersidangan pengadilan negeri.

Maka adanya sertifikat tersebut juga bisa menambah kepercayaan masyarakat di dalam lalu lintas hukum misalnya yaitu jual beli, tukar menukar dan yang lainnya. Disamping itu bisa menambah nilai jual suatu hak atas tanah. Demikian pentingnya peran sertifikat tersebut sehingga dapat menambah kekuatan.

#### **D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah Menurut Perspektif Islam**

Hukum jual beli dalam Islam adalah halal atau boleh dilakukan. Namun, tetap ada rukun yang harus dipenuhi agar transaksi menjadi sah. Adapun rukun jual beli tanah dalam Islam terdiri dari pelaku, objek dan *ijab*

*qabul*.<sup>53</sup>

### 1. Pelaku Jual Beli

Dalam Islam, transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah *aqil baligh*. Mereka harus paling tidak berusia 21 tahun ke atas untuk dapat membuat perjanjian. Jika dalam perjanjian jual beli terdapat resiko hukum tertentu, maka kedua belah pihak juga harus masuk dalam kategori umum yang siap melakukan transaksi legal.

### 2. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah hal yang dipertukarkan, yang menjadi alasan terjadinya jual beli. Dalam konteks jual beli tanah, yang ditukar adalah uang dengan sebidang tanah. Uang yang dijadikan alat tukar harus sah dan tanah yang akan ditukarkan juga harus tanah yang sah milik penjual, bebas sengketa dan bukan tanah wakaf.

### 3. Ijab Qabul

Sah atau tidaknya transaksi jual beli tanah dalam Islam ditentukan oleh *ijab qabul*. Proses ini ditandai dengan serah terima (*qabdh*) yang sah. Serah terima dalam Islam dibagi dua, yakni secara formal (tertulis, sesuai dengan kriteria legal) dan secara *hakiki* atau serah terima yang menyebabkan objek akad benar-benar dimiliki dan dimanfaatkan oleh pembeli, tanpa adanya penghalang.

---

<sup>53</sup> <https://jendela360.com/info/hukum-jual-beli-tanah/>., diakses pada tanggal 5 Januari 2022 pada pukul 04.00.

Dalam jual beli ada beberapa rukun (unsur) yang harus dipenuhi. Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat yaitu:<sup>54</sup>

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli).
2. Shighot (lafadz ijab dan kabul).
3. Ada barang yang dibeli.
4. Ada nilai tukar pengganti barang

Adanya rukun jual beli tersebut merupakan dasar atas dilarangnya bentuk-bentuk jual beli yang tidak diperbolehkan atau dilarang. Jual beli yang dilarang terbagi dua,<sup>55</sup> yaitu yang pertama, jual beli yang dilarang dan hukumnya tidak sah (batal), yaitu jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukunnya. Kedua, jual beli yang hukumnya sah tetapi dilarang yaitu jual beli yang telah memenuhi syarat dan rukunnya tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli.

1. Jual beli terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun. Bentuk jual beli yang termasuk dalam kategori ini sebagai berikut:
  - a. Jual beli yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh diperjual belikan.  
Barang yang najis atau haram dimakan haram juga untuk diperjual belikan seperti babi, berhala, bangkai, dan khamr.
  - b. Jual beli yang belum jelas, sesuatu ya bersifat spekulasi atau samarsamar haram untuk diperjual belikan karena merugikan salah satu pihak.

---

<sup>54</sup> Sohari Sahrani, 2011, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 67.

<sup>55</sup> Abdul Rahman Ghazali, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenada Media Grup, hlm. 87.

- c. Jual beli bersyarat, jual beli yang ijab kabulnya dikaitkan dengan syarat-syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau ada unsur-unsur yang merugikan dilarang oleh agama.
  - d. Jual beli yang menimbulkan kemudharatan, segala sesuatu yang dapat menimbulkan kemudharatan, kemaksiatan, bahkan kemusyrikan dilarang untuk diperjual belikan, seperti jual beli buku-buku bacaan porno dan jual beli patung.
  - e. Jual beli muhaqalah, yaitu menjual tanaman yang masih di sawah atau ladang. Hal ini dilarang agama karena jual beli ini masih samar (tidak jelas) dan mengandung tipuan.
  - f. Jual beli mulamasah, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak.
  - g. Jual beli muzabanah, menjual buah yang basah dengan buah yang kering.
  - h. Jual beli munabadzah, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab kabul.
2. Jual beli terlarang karena ada faktor lain yang merugikan pihak-pihak terkait, yaitu:
- a. Jual beli dari orang-orang yang masih dalam tawar-menawar.
  - b. Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar.
  - c. Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun, kemudian akan dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut.

d. Jual beli barang rampasan atau curian.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

1. Letak Geografis Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang
  - a) Kelurahan Genuk Sari memiliki Kota Semarang luas wilayah kurang lebih  $\pm 244,5$  Ha
  - b) Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang dibatasi oleh:
    - Sebelah Barat : Kelurahan Gebangsari
    - Sebelah Utara : Kelurahan Trimulyo
    - Sebelah Timur : Kelurahan Banjardowo
    - Sebelah Selatan : Kelurahan Bangetayu Kulon
2. Demografi Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Jumlah penduduk di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1

Jumlah Penduduk per Desember 2021

Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
5.213	5.132	10.345

Sumber: Berdasarkan Data dari Kantor Kelurahan Genuk Sari Kota

Semarang

Berdasarkan tabel di atas jumlah penduduk di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang per Desember 2021 dilihat dari jenis kelamin sebanyak 10.345 jiwa, untuk yang jenis kelaminnya laki-laki sebanyak 5.213 jiwa dan yang perempuan berjumlah 5.132. Dengan jumlah Kepala Keluarga 2.625 KK.

Tabel 2

Jumlah Penduduk Menurut Umur  
Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
4-6	949	954	1.903
7-12	435	468	903
13-15	439	397	836
16-18	385	401	786
19-24	642	725	1.367
25-29	535	618	1.153
30-34	365	225	590
35-39	258	252	510
40-44	336	266	602
45-49	368	313	681
50-54	277	237	514
55-59	116	132	248
60-64	89	109	198

>65	33	21	54
Jumlah	5.227	5.118	10.345

Sumber: Berdasarkan Data dari Kantor Kelurahan Genuk Sari Kota

Semarang

Berdasarkan keterangan tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa pada jumlah penduduk di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini jika dilihat dari umur maka kelompok umur 4-6 tahun yaitu jumlah anak perempuan lebih banyak dari pada jumlah anak laki-laki Begitu pula pada kelompok umur 7-12 tahun jumlah penduduk perempuan lebih banyak dari pada jumlah penduduk laki-laki dan kelompok umur 13-15 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dari perempuan. Begitupun dengan jumlah penduduk pada kelompok umur 16-18 tahun sampai pada kelompok umur 25-29 tahun jumlah penduduk perempuan lebih banyak daripada jumlah penduduk laki-laki. Mulai kelompok umur 30 34 tahun sampai pada kelompok umur 45-49 tahun jumlah penduduk yang berjenis kelamin laki-laki lebih banyak dari pada perempuan. Dan pada kelompok 50-54 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dan perempuan kemudian pada kelompok umur 55-59 dan 60 64 jumlah penduduk perempuan lebih banyak dari laki-laki. Dan untuk jumlah penduduk di umur 65 keatas jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dan pada perempuan Jumlah penduduk laki-laki di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini berjumlah 5.227 jiwa dan jumlah penduduk perempuan 5.118 jiwa Jadi total dari jumlah penduduk Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini berjumlah 10.345 jiwa

Tabel 3

## Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

## Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Pendidikan	Jumlah
Perguruan Tinggi	643
Tamat Akademi	598
Tamat S.L.T.A	4.322
Tamat S.L.T.P	2.027
Tamat S.D	1.037
Tidak Tamat S.D	666
Belum Tamat S.D	944
Tidak Sekolah	108
Jumlah	10.345

Sumber: Berdasarkan Data dari Kantor Kelurahan Genuk Sari

Kota Semarang

Jumlah penduduk dilihat dari tingkat pendidikan, penduduk Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang termasuk penduduk yang mengutamakan pendidikan. Hal ini dapat dilihat dari tabel diatas jumlah penduduk yang mengikuti pendidikan formal (sekolah) lebih tinggi dari pada yang tidak sekolah yang hanya berjumlah 108 jiwa. Jumlah yang pernah/ sedang telah menempuh pendidikan formal berjumlah 10.237 jiwa, Berarti masyarakat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini memahami akan pentingnya pendidikan.

Tabel 4

Jumlah Pendudukan Berdasarkan Mata Pencapaian  
Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Jenis Mata Pencapaian	Jumlah
Petani Sendiri	28
Buruh Tani	11
Nelayan	25
Pengusaha	586
Buruh Industri	2.013
Buruh Bangunan	2.080
Pedagang	451
Pengangkutan	109
Pegawai Negeri ( Sipil + ABRI )	80
Pensiunan	42
Lain-Lain ( Jasa )	3.976
Jumlah	9.401

Sumber: Berdasar Data dari Kantor Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Tabel di atas menunjukkan jumlah penduduk berdasarkan mata pencapaian, penduduk Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini mayoritas penduduknya bekerja sebagai Buruh. Lainnya petani sendiri sebanyak 28 orang, nelayan 25 orang, pengusaha 586 orang, pedagang 451 orang,

pengangkutan 109 orang pegawai negeri (Sipil/ ABRI) 80 orang, sedangkan yang sudah pensiun sebanyak 42 orang.

Untuk lebih memudahkan penataan penduduknya, maka di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini terbagi menjadi 54 (lima puluh empat) RT dan 9 (sembilan) RW.

Tabel 5

Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama  
Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Agama	Jumlah
Islam	9.482
Kristen Katholik	491
Kristen Protestan	369
Budha	0
Hindu	2
Lain-lain	1
Jumlah	10.345

Sumber: Berdasar Data dari Kantor Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Tabel di atas menunjukkan jumlah penduduk berdasarkan agama, Penduduk Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang ini mayoritas penduduknya beragama Islam sebanyak 9.482 orang, dan yang beragama Kristen Katholik 491 orang, Kristen Protestan 369 orang, sedangkan agama Hindu hanya 2 orang.

### 3. Struktur Pemerintahan Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang

Sebuah lembaga atau Organisasi tidak akan berjalan dengan baik, bahkan dapat mengalami keruntuhan atau kekacauan dalam mencapai tujuan, apabila lembaga atau organisasi tidak terkoordinir dengan baik maka dibutuhkan struktur organisasi pemerintah yang baik agar tujuan dapat tercapai.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya jual diatas jual.<sup>56</sup>

Berdasarkan Hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT Kota Semarang kejadian-kejadian yang demikian di kemudian hari akan memunculkan masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu dapat digugat keabsahannya, ada yang kemudian diselesaikan musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian bahkan pertumpahan darah. Jual beli tanah merupakan pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat dengan prinsip "terang" dan "tunai". Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum berwenang. Tunai artinya tanah dibayarkan secara tunai. Apabila harga belum lunas maka belum dapat dilakukan jual beli tanah.

---

<sup>56</sup> Urip Santoso, *perolehan hak atas tanah*, Jakarta: PT Charisma Putra Utama, 2015, hlm.25

Sebagian besar masyarakat Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang sudah memiliki sertifikat tanah yang sah namun masih ada beberapa masyarakat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang yang belum memiliki sertifikat tanah. Dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat ini adalah ada secara lisan, ada dengan system kekeluargaan, dan ada juga yang diketahui oleh pemerintah setempat. Hal ini telah diobservasi penulis dan peristiwa ini terjadi ditempat yang ditinggali oleh penulis, selain itu penulis juga memperkuat dengan wawancara kepada pemerintah setempat dan pihak-pihak baik itu penjual upun pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat

Di dalam jual beli tanah dan rumah, yang menjadi objek adalah hak atas tanah dan rumah yang dijual dan bukan tanah atau rumahnya tetapi hak atas tanah dan rumah. UUPA menerangkan bahwa hak milik kecuali yang diberikan kepada transmigran dan tanah wakaf, hak guna usaha, hak guna bangunan, dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli. Subjek hukum dari persetujuan jual beli adalah perorangan atau individu, yakni penjual dan pembeli. Sementara subjek hukum dari badan hukum dalam persetujuan jual beli tanah dan rumah tidak dapat melakukan hubungan persetujuan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai pihak penjual dan pembeli.<sup>57</sup>

Menurut pendapat Notaris Ibu Hj. Ismawati jual beli tanah dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat itu menimbulkan kerugian secara

---

<sup>57</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya, Cet.1, hlm. 201-202.

materi, dasar hukum yang lemah, meski nantinya pembeli tanah tersebut akan mengurusnya di lembaga resmi tentu kekuatan hukumnya tidak sekuat akta autentik.<sup>58</sup>

Namun apabila ada yang melaksanakan jual beli tanah tanpa sertifikat maka dilihat terlebih dahulu jenis tanahnya, seperti misalnya:

- Tanah Negara: Berarti pelimpahan penguasaan atas tanah negara.
- Tanah bekas hak milik adat (Yasan): Status tanahnya adalah jual beli hak atas tanah, setelah dibuatkan akta jual beli sebaiknya langsung diurus sertifikatnya (dikonversi) menjadi hak milik (HM).

Jual beli tanah yang menjadi objeknya adalah hak atas tanah, apabila jual beli tanpa sertifikat berarti obyek yang diperjual belikan tidak ada. Maka sebaiknya jual beli dengan bukti hak atas tanah yang berupa sertifikat

Biasanya masyarakat yang belum memiliki atau mempunyai sertifikat itu karena belum memiliki biaya untuk mengurus sertifikat, maka dari itu untuk masyarakat yang belum memiliki atau mempunyai sertifikat tetapi sudah memiliki biaya untuk segera mengurus sertifikat terlebih dahulu baru dilaksanakan jual beli tanah.<sup>59</sup>

Pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang sampai saat ini, untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui

---

<sup>58</sup> Wawancara Kepada Ibu Hj. Ismawati, SH, Mkn selaku Notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang pada tanggal 3 Maret 2022 Pukul 10.15.

<sup>59</sup> Wawancara Wawancara Kepada Ibu Hj. Ismawati, SH, Mkn selaku Notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang pada tanggal 3 Maret 2022 Pukul 10.15.

kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukar dihadapan Kepala Desa/Lurah, yaitu:<sup>60</sup>

1. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi.
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
3. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela.
4. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut

Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa sertifikat tanah dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Namun masyarakat disini biasanya, dari pihak pembeli langsung mengurusnya untuk segera didaftarkan sebagai tanah hak milik yang sah agar mempunyai atau memiliki sertifikat. Biasanya mereka melakukan jual tanah tanpa sertifikat di sebabkan karena biayanya tidak terlalu mahal dan prosesnya sangat mudah, selama saya menangani kasus jual beli tanah tanpa sertifikat Alhamdulillah tidak pernah terjadi permasalahan. harapan kami kepada seluruh masyarakat di Kelurahan Genuksari Kota Semarang yang belum memiliki sertifikat tanah, agar dapat segera mengurus sertifikat tanah yang sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan.

---

<sup>60</sup> Wawancara Wawancara Kepada Ibu Hj. Ismawati, SH, Mkn selaku Notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang pada tanggal 3 Maret 2022 Pukul 10.15.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat, dapat dilihat dari perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, yaitu dibagi dalam tiga tahap yaitu:

1. Tahap adanya penawaran dan penerimaan,
2. Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak,
3. Tahap pelaksanaan jual beli.

Pelaksanaan jual beli adalah suatu pelaksanaan dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lain menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya pelaksanaan jual beli ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan kedua tanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Keberadaan jual beli tanah tanpa sertifikat memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli tanah tanpa menggunakan sertifikat, salah satunya yaitu karena faktor biaya sehingga masyarakat melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat. pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP) SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakkannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan. Saat ini luas tanah non hutan yang sudah dibuat peta skala besar oleh BPN baru mencapai kurang dari 10 % sementara untuk 35 kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka BPM) No.3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.

5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
6. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa.

Masalah yang dihadapi pada masa mendatang adalah (1) Masih adanya keengganan untuk membuka informasi karena kurangnya pemahaman aparat pemerintah atas prinsip good governance; (2) pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum optimal; (3) Rendahnya pemahaman, disiplin, dan konsistensi aparatur BPN dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah; (4) belum terwujudnya system pengawasan yang baik.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, (Cet VI, Jakarta: Sinar Grafika, 2014) hlm. 168-169.

Selanjutnya wawancara dengan pihak penjual di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat, mengatakan bahwa, lebih memilih menjual tanahnya dengan kwitansi karena biayanya murah, proses cepat dan tidak memakan waktu yang lama. Karena beliau menjual tanahnya dengan alasan butuh biaya untuk merenovasi rumah, sehingga melalui kwitansi sudah dianggap cukup.<sup>62</sup> Ibu Siti Aisyah juga mengatakan, bahwa dirinya tidak keberatan melakukan jual beli tanah dengan selembar kwitansi, karena Bapak Ahmad merupakan saudara kandung dari Ibu Siti Aisyah. Dan yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah mengetahuinya.<sup>63</sup>

Transaksi yang dilakukan berdasarkan rasa saling percaya antara pihak pembeli dan penjual yang dilakukan oleh Ibu Siti Aisyah dan Bapak Ahmad ini dilakukan dengan alasan mereka masih memiliki hubungan saudara sehingga cukup diketahui oleh kedua belah pihak dan keluarga masing-masing sudah cukup.<sup>64</sup>

Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat meteril yaitu:

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara)
2. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad selaku penjual tanah, pada tanggal 19 Februari 2022 Pukul 15.30.

<sup>63</sup> Wawancara dengan Ibu Siti Aisyah selaku pembeli Tanah milik Pak Ahmad, pada tanggal 19 Februari 2022 Pukul 15.30.

<sup>64</sup> Wawancara dengan Ibu Siti Aisyah dan Pak Ahmad secara bersamaan pada tanggal 19 Februari 2022 Pukul 16.00.

3. Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*
4. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata

Jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan kwitansi adalah sah menurut hukum, bilamana terpenuhinya syarat-syarat materiil yang telah disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan dengan menggunakan kwitansi memenuhi syarat tunai, terang, dan nyata artinya bahwa jual beli tanah tersebut tidak dilakukan secara kredit, sembunyi-sembunyi, dan tidak jelas.

#### **B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang**

Mengenai jual beli menurut hukum adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam pasal 1320 KUHPerdara dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu “kesepakatan, kesepakatan untuk berbuat, hal tertentu, suatu sebab yang halal.” Sehingga dalam jual beli tanah tanpa sertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

Untuk mendapat kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Jadi seluruh peralihan hak atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun

belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termasuk pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>65</sup>

Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di kelurahan Genuksari Kecamatan Genuk Semarang, Selama ini masyarakat melakukan transaksi tersebut aman-aman saja dan tidak sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya pelaksanaan jual beli yang terjadi di sini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual.<sup>66</sup>



---

<sup>65</sup> Putra, I. H., Sukanda, I. K., & Suryani, L. P, *Jurnal Analogi Hukum*, 2019. hlm. 375.

<sup>66</sup> Wawancara pribadi, perangkat kelurahan Genuksari Semarang, kantor kelurahan Genuksari. Semarang 23 februari 2022.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Setelah saya sebagai penulis membahas tentang masalah-masalah pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kelurahan Genuksari Kecamatan Genuk Kota Semarang, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan tanpa sertifikat sebenarnya tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli dibuat dengan akta otentik, bukan dengan menggunakan kwitansi atau dengan yang lainnya. Namun di Kelurahan Genuksari ini masih ada masyarakat yang menggunakan kwitansi. Akan tetapi pelaksanaan jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi yang dilakukan di Kelurahan Genuksari Kecamatan Genuk Kota Semarang tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat-syarat materiil dan formil yang bersifat tunai, terang dan jelas hal ini dikarenakan keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat, dan prosesnya tidak membutuhkan waktu yang lama.
2. Akibat hukum pelaksanaan jual beli perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuksari Kecamatan Genuk Kota Semarang. Dalam jual beli dibawah tangan untuk tanah yang bersertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak

terjaminnya kepastian hukumnya dan juga perlindungan hukumnya. Akibat hukum dari jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuksari Kecamatan Genuk Kota Semarang tetap sah, akan tetapi untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertifikat. Maka bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah jika sudah ada kesepakatan biaya untuk nsegera mengurusnya agar mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang sudah berlaku,

## **B. SARAN**

Agar dapat mencegah banyaknya praktek jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat, maka dibutuhkan upaya:

1. Penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari kantor Kepala Kelurahan kepada masyarakat akan cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat. Untuk tidak melakukan jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan pihak dan beresiko terjadinya sengketa.
3. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah atau belum mendaftarkan tanahnya, jika sudah memiliki biasa segera mendaftarkan tanahnya untukl memperoleh sertifikat. Dimana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adkan, K. (2017). *Observasi*. Jambi: UIN.
- Basyir, A. A. (t.thn.). *Asas-Asas Hukum Muamalah edisi revisi*. Yogyakarta: UII Press.
- Buso, B. (t.thn.). *Perkebangan terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condoinium*. Jakarta: Mediataa Saptakarya.
- Darman, H. (2020). *Pelayanan Publik*. Pasuruan: Qiara Media.
- Effendi, B. (1980). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Effendi, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta.
- Fea, D. R. (t.thn.). *Buku Puntar engurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*.
- Ghazali, A. R. (2010). *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Harsono, B. (2003). *Huku Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Kian, G. (t.thn.). *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama.
- Koentjaraningrat. (1981). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Mustafa, B. (1984). *Hukum Agraria Dalam Prespektif*. Bandung: Remaja Karya CV.
- Putra, I. H. (2019). *Jurnal Analogi Hukum*.

- RAS, R. (2009). *Tipe Huku Praktis, Tanah dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses.
- Sahrani, S. (2011). *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Saleh, W. (t.thn.). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT Charisma Putra Utama.
- Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis* . (2006). Bandung: Daeng Naja Penerbit .
- Sinaga, S. H. (t.thn.). *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Perihal Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra.
- Soedharyo. (t.thn.). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekarno, S. (1981). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Sudiyat, I. (t.thn.). *Huku Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.
- Sumardjono, M. S. (1989). *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian* . Yogyakarta: Liberty.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wignjodipuro, S. (1982). *Pengantar dan Asas-Asas Huku Adat*. Jakarta: Gunung Agung.

## **B. UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah tentang peratiran agraria Pajak Penghasilan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### C. JURNAL

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104.>,  
diakses pada tanggal 11 oktober 2021 pukul 21.11

Nur Susanti, 2008, *Tesis: Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Universitas Diponegoro

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

### D. INTERNET

<https://pengusahamuslim.com/4881-hadis-serba-larangan-dalam-jual-beli-bagian-03.html>

<http://eprints.undip.ac.id/18420/1/sumaryono.pdf>

<https://kontrakhukum.com/article/ketahui-perbedaan-perikatan-dan-perjanjian>

<https://core.ac.uk/download/pdf/148617799.pdf>

<https://kbbi.web.id/sertifikat>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kelurahan>

<http://genuksari.semarangkota.go.id/>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Semarang](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang)

<https://www.viva.co.id/trending/1394961> observasi adalah pengertian ciri jenis kelebihan dan kelemahan

<https://www.toraccino.id/wawancara/>

<https://text-id.123dok.com/document/1y931r8ry-studi-literatur-studi-dokumentasi.html>

[https://widuri.raharja.info/index.php?title=Metode\\_Studi\\_Pustaka](https://widuri.raharja.info/index.php?title=Metode_Studi_Pustaka)

<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/>

<https://jendela360.com/info/hukum-jual-beli-tanah/>

