

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BELUM BERSERTIFIKAT DI
KABUPATEN GROBOGAN**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh :

DANANG AJI PRAMULYA
30301800107

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

2024

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BELUM BERSERTIFIKAT DI
KABUPATEN GROBOGAN**



Diajukan Oleh :

DANANG AJI PRAMULYA

30301800107

Pada tanggal : 10 Februari 2023

Dosen Pembimbing:

WINANTO,S.H.,M.H

NIDN: 06-1805-6502

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BELUM BERSERTIFIKAT DI
KABUPATEN GROBOGAN

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Danang Aji Pramulya

30301800107

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 20 Februari 2024

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 06-1510-6602

Anggota

Anggota

Dr. H. Trubus Wahyudi, S.H., M.H.

NIDN : 88-6297-0018

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

NIDN: 06-1805-6502

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN:06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Danang Aji Pramulya

NIM : 30301800107

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

“Pelaksanaan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat Di Kabupaten Grobogan”
adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 20 Februari 2023

Yang Menyatakan,


Danang Aji Pramulya



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Danang Aji Pramulya

NIM : 303017800107

Progam Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul: “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat Di Kabupaten Grobogan ”. dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya 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 dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Februari 2024

Yang menyatakan,


Danang Aji Pramulya



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

Perjuangkan sampai berhasil dimenangkan. (**Danang Aji Pramulya**).

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- Bapak dan Ibu Penulis; dan
- Almamater FH UNISSULA



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat Di Kabupaten Grobogan” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Kedua orang tua penulis yang selalu mendoakan penulis agar tetap semangat dan memotivasi penulis dalam beribadah, serta mencari ilmu dalam dunia perkuliahan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Rektor Universitas Islam Sultan Agung
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

5. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
6. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H., Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
7. Bapak Dr. Winanto. S.H., M.H. selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 20 Februari 2024

Penulis

Danang Aji Pramulya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
BAB II.....	18
TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	18
1. Pengertian Hak Atas Tanah	18
2. Hak Atas Tanah.....	21
3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	22
4. Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
B. Tinjauan Umum Pendaftaran Hak Atas Tanah	27
1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah	27
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	31
3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	32
4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	36
C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	42
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	42
2. Tujuan Jual Beli.....	45
3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	46
D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam	50
1. Pengertian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam	50

BAB III	55
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Indonesia Menurut Hukum Positif yang berlaku	55
B. Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan	66
C. Tahapan jual beli tanah belum bersertifikat agar bisa terlaksanakan.....	72
BAB IV	79
PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81



ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul Pelaksanaan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat Di Kabupaten Grobogan, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Indonesia Menurut Hukum Positif yang berlaku, dan mengetahui akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan serta mengetahui Bagaimana Tahapan jual beli tanah belum bersertifikat agar bisa terlaksanakan.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis, sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder, metode pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara, metode pengumpulan data sekunder menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumen dan metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan Jual beli tanah menurut hukum positif di Indonesia harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari PPAT adalah sah menurut hukum. Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan Dalam jual beli tanah tanpa bersertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya. Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan tetap sah, akan tetapi untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertipikat. Serta Tahapan jual beli tanah belum bersertifikat bisa terlaksanakan dengan alur, 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, Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa, Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela, Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut

Kata Kunci : *Jual-Beli, Tanah, Sertifikat*

ABSTRACT

This study, entitled The Implementation of Buying and Selling Uncertified Land in Grobogan Regency, this study aims to find out the Implementation of Buying and Selling Land in Indonesia according to the applicable positive law, and knowing the legal consequences of buying and selling land without a certificate in Grobogan Regency and knowing how the stages of buying and selling the land has not been certified so that it can be carried out

The research method uses a sociological juridical approach. The specification of the research used descriptive analysis, the data source used primary data and secondary data, the primary data collection method used observation and interviews, the secondary data collection method used library research and document study and the data analysis method used qualitative analysis method.

Based on the research results, it can be concluded that the sale and purchase of land according to positive law in Indonesia must be made by and before the authorized Land Deed Making Officer (PPAT) as evidenced by the Sale and Purchase Deed. Sale and purchase of land that has not been registered as evidenced by the Deed of Sale and Purchase from the PPAT is legal according to law. The legal consequences of buying and selling land without a certificate in Grobogan Regency In buying and selling land without a certificate, it is very possible that there will be legal consequences, namely that there is no transfer of land rights and there is no certainty about the transfer of land rights, and there is no guarantee of legal certainty as well as legal protection. The legal consequences of buying and selling land without a certificate in Grobogan Regency are still valid, but for legality it is not valid because there is no certificate. As well as the stages of buying and selling land that has not been certified can be carried out with the plot, the party concerned, both the seller and the buyer, comes to the village or sub-district office to make an agreement to measure the land to be sold and the village head or lurah and village officials here also act as witnesses, After the land is measured, then the data is written in a special book for the village. After completion, the buyer must pay the obligatory money and voluntary money.

Keywords: Sale-Purchase, Land, Certificates

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak lepas dari keperluan hidup, setiap manusia pasti memiliki berbagai keperluan hidup dan untuk mencapai keperluan hidup tersebut manusia tidak mungkin melaksanakannya sendiri, antara manusia satu dengan yang lain pasti saling membutuhkan satu sama lain untuk mencapai keperluan hidupnya, salah satu keperluan hidup manusia adalah tanah.¹

Di Indonesia, tanah memiliki arti yang penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber kehidupan, karena disinilah setiap manusia bercocok tanam untuk memenuhi kehidupan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk melaksanakan tata kehidupan dan beranak cucu, tanah pula tempat akhir orang dimakamkan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir.²

Tanah menjadi salah satu sumber daya alam terhadap kehidupan manusia dan merupakan salah satu aset terbesar negara Indonesia yang mempunyai peran sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia. Sehingga hal ini perlu ditetapkan dan diatur dalam perundang-undangan. Hukum tanah di Indonesia diatur Dalam Undang-

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, edisi revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000. hlm. 11

² Nur Susanti, *Praktik Jual Beli Tanah dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Tesis 2008. hlm. 1

Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) telah dinyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat.

Jumlah lebar tanah yang dapat dimiliki oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan juga kemajuan, perkembangan ekonomi, social, budaya dan teknologi yang memerlukan pula tersedianya jumlah tanah yang lebih luas, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, dan juga jalan untuk sarana perhubungan.³

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang primer, setelah sandang dan pangan sepanjang kemajuan zaman, penilaian masyarakat terhadap tanah perlahan mulai berubah. Pada zaman dulu tanah hanya menjadi faktor penunjang kegiatan masyarakat untuk bertani, namun sekarang sudah dipandang dari segi strategis yakni modal penting dalam sebuah industrialisasi.

Disadari atau tidak, tanah merupakan benda yang bersifat “tetap” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan persoalan jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus bertambah.

Dalam bentuk pembangunan nasional yang berkelanjutan, fungsi tanah akan menjadi penting terhadap bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya pasti membutuhkan tanah untuk tempat tinggal. Dengan demikian semakin banyaknya kegiatan pembangunan kebutuhan masyarakat terhadap tanah akan

³ John Salindeho, *masalah tanah dalam pembangunan*, Jakarta: sinar grafika, 1987.hlm.37

kegiatan usaha maka semakin bertambah pula pada keperluan terhadap dukungan berupa tanggungan kepastian hukum dibagian pertanahan. Dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah, maka akan meningkatlah kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah.⁴

Pemindahan hak atau peralihan hak adalah suatu perbuatan hokum dengan tujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari bisa diartikan, di mana seseorang merelakan uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan secara ikhlas.⁵

Dalam jual beli terdapat dua segi hukum perdata, yaitu dari segi hukum kebendaan dan dari segi hukum perikatan. Dapat dikatakan demikian karena pada segi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari segi perikatan, jual beli merupakan suatu untuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan benda yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Untuk memperoleh keuntungan didalam kegiatan jua beli, hukum asalnya memang diperbolehkan. Justru setiap pedagang diberi motivasi untuk memperoleh keberkahan didalam kegiatan bisnisnya. Cara memperoleh keberkahan tersebut ialah dengan memperoleh keuntungan.

⁴ Effendi Perangin, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hlm.55

⁵ Hasbi Umar, *Filsafat Fikih Muamalat Kontemporer*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2004. hlm.207

Peralihan hak atas tanah tersebut diatur dalam peraturan pemerintah, lembaga jual beli tanah misalnya, telah disempurnakan dengan tidak merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamanya bersifat tunai dan jelas. Hanya saja “jelas” sekarang ini merupakan jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Peralihan hak atas tanah menurut PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 (selanjutnya disebut PP NO. 34 TAHUN 2016) tentang pajak penghasilan mengenai penghasilan dari pengalihan hak atas tanah beserta bangunan, lalu perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan beserta perubahannya perlu dibuktikan bersama akta yang dibuat langsung oleh seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak kemudian didaftarkan.

Sedangkan dalam Islam jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang di haramkan, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan terpenuhi, serta tidak berdampak kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah dilakukan sesuai dengan syariat Islam⁶.

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 denganperaturan pemerintah pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak

⁶ Hasbi Umar, *Filsafat*.....Loc.Cit

atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

Namun pada saat ini masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat, banyak faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat tanah. Penyebab masyarakat lebih memilih perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat karena tergolong cepat atau tidak memerlukan waktu yang lama, selain itu perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat tanah juga tidak membutuhkan biaya yang banyak dan termasuk cara mudah.

Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat ini masih banyak ditemukan permasalahan-permasalahan yang timbul, permasalahan tersebut antara lain: pertama, tidak adanya kepastian hukum mengenai status tanah yang di perjual belikan. Sebagaimana dijelaskan di UUPA pasal 19, untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Kedua, dari sudut pandang Hukum Islam, dijelaskan bahwa jual beli harus didasari dengan prinsip suka sama suka serta bebas dari faktor penipuan didalamnya atau merugi kan pihak lain. Dalam praktek jual beli tentu ada pihak yang dirugikan yaitu andai kata terjadi sengketa terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut, pihak kedua pasti tidak bisa berbuat apa-apa karena tidak ada bukti yang kuat secara hukum.⁸

⁷ Iman Sjahputra Tunggal, *Peraturan Perundang Undangan Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, Harvindo, 1997. hlm.705

⁸Khairul Adkan, *Observasi*, UIN Jambi,2017,hlm 17

Namun pada hakikatnya dilapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah tanpa sertifikat tanah. Seperti di Kabupaten Grobogan yang akan diteliti oleh penulis ini.

Sehingga hal ini menjadi sebuah permasalahan yang penulis ingin untuk mengkaji dan mengangkat menjadi sebuah penelitian. Oleh karena itu maka penulis dapat mengambil tema ini dengan judul “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Kabupaten Grobogan”. Hal ini disebabkan karena dalam implementasinya masih banyak terjadi pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat yang akhirnya merugikan banyak pihak.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul: **PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BELUM BERSERTIFIKAT DI KABUPATEN GROBOGAN**

B. Rumusan Masalah

Tujuan penelitian mengungkapkan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian. Tujuan menjadi pijakan dalam mewujudkan kegiatan yang akan dilaksanakan dan dapat dirumuskan secara jelas. Didalam penelitian ini butuh adanya tujuan yang berkedudukan sebagai referensi terhadap masalah yang akan diteliti sehingga peneliti bisa meneliti secara terarah dalam mencari data sampai pada langkah pemecahan masalahnya.

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

1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Indonesia Menurut Hukum Positif yang berlaku?

2. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan?
3. Bagaimana Tahapan jual beli tanah belum bersertifikat agar bisa terlaksanakan ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus searah dan sinkron dengan masalah penelitian yang sudah dirumuskan dalam bentuk rumusan masalah. Tujuan merupakan pijakan untuk merealisasikan kegiatan yang akan dilaksanakan sehingga dapat dirumuskan dengan jelas. Dalam penelitian ini perlu adanya tujuan yang berfungsi sebagai referensi pokok terhadap masalah yang hendak diteliti sehingga peneliti dapat bekerja secara terencana dalam mencari data sampai di langkah pemecahan masalahnya.

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

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Indonesia Menurut Hukum Positif yang Berlaku.
2. Untuk menganalisa dan memahami akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Fungsi penelitian ini diharapkan berguna secara teoritis maupun secara praktis, dengan kata lain yang dimaksud dalam fungsi teoritis yaitu fungsi yang menjadi sumbangan kepada ilmu pengetahuan pada umumnya ataupun

kepada ilmu hukum khususnya, sedangkan dari segi praktis penelitian ini berfungsi untuk kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.

Manfaat penelitian ditinjau secara teoritis dan praktis adalah sebagai :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkembang dalam ilmu hukum bagi penulis khususnya dalam partisipasi untuk pengembangan konsep hukum perdata yang berkaitan dengan permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah, PPAT, dan masyarakat tentang jual beli tanah tanpa sertifikat.

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

E. Terminologi

1. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang telah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan sesudah perencanaan dan telah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan juga penerapan. Majone dan Widavsky

mengemukakan pelaksanaan merupakan suatu perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.⁹

4. Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengaitkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁰
5. Tanah adalah lapisan yang terlepas dari permukaan bumi paling atas sehingga bisa digunakan untuk ditanami berbagai macam jenis tumbuhan.¹¹
6. Sertifikat adalah surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan juga buku tanah hak yang bersangkutan.¹²
7. Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja.¹³
8. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian

⁹ Nurdin usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002, hlm.70

¹⁰ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹ AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni Bandung, 1973, hlm.35

¹² Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

¹³ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm

sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁴

F. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat diperlukan supaya dalam melaksanakan penelitian menjadi terarah, efektif dan efisien dalam pelaksanaan kegiatan penelitian. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan terhadap metode, sistematika dan aliran tertentu, yang mempunyai tujuan untuk mempertimbangkan satu atau bahkan lebih fakta hukum beserta jalan menganalisisnya, dan selain itu juga diadakan pengamatan yang lebih luas tentang fakta hukum untuk mencegah permasalahan-permasalahan yang timbul dalam fakta yang bersangkutan.¹⁵

Metodologi merupakan pengetahuan tentang beragam cara kerja yang disesuaikan bersama objek studi ilmu yang berkepentingan. Dengan kata lain metodologi itu menjelaskan tata cara dan langkah yang akan dilewati untuk memperoleh tujuan penelitian.¹⁶

Menurut Soejono Soekanto metode penelitian dapat disimpulkan dengan kemungkinan sebagai berikut:

1. Suatu tipe pemikiran yang dipakai dalam penelitian serta penilaian.
2. Suatu cara yang umum bagi ilmu pengetahuan.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Djambatan., Jakarta, 1999, hlm 460

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1981. hlm.43

¹⁶ Koentjaraningrat, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-press, Jakarta, 1981. hlm.61

3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur¹⁷

mengenai cara pelaksanaan penelitian bervariasi, tergantung kepada obyek (formal) ilmu pengetahuan, tujuan penelitian dan tipe data yang hendak diperoleh.¹⁸

Didalam penelitian ini Penulis menggunakan metode penelitian antara lain:

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini 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 kaitannya 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 tanpa sertifikat yang dilaksanakan di Kabupaten Grobogan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang termasuk 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

¹⁷ Soejono Soekanto, Op.Cit, hlm.5

¹⁸ Maria S.W Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, liberty, Yogyakarta, 1989. hlm.7

penelitian yang memberikan data dengan seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau fakta-fakta lainnya.¹⁹

Sifat penelitian yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu data yang diperoleh tidak akan berbentuk angka akan tetapi berupa kata-kata. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang memberikan data dengan seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau fakta-fakta lainnya. Yang bertujuan untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, supaya bisa memperkuat teori-teori lama, atau bahkan bisa menyusun teori-teori baru.²⁰

1. Sumber data penelitian

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang objek yang akan diteliti. Sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari objek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang didapatkan.

Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis juga tidak

¹⁹ Ibid, hlm.10

²⁰ Soejono Soekanto,.....Op.cit, hlm.10

mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidaklah diperoleh begitu saja, melainkan harus menggunakan suatu teknik tertentu. Sumber data penelitian ini adalah:

1. Data primer

Data primer adalah data tentang pelaksanaan jual beli tanah yang tidak bersertifikat antara penjual dan pembeli di hadapan PPAT.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui perpustakaan, dengan menelaah Undang-Undang tentang pendaftaran tanah, buku-buku literatur, majalah-majalah yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti. Data teoritis yang diperoleh melalui studi di perpustakaan ini dimaksudkan untuk lebih memantapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh di tempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi.

Data sekunder dikelompokkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan objek penelitian.

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

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah buku-buku referensi dan hasil karya ilmiah para sarjana meliputi makalah, artikel jurnal ilmiah maupun artikel jurnal hukum, laporan penelitian, arsip dan dokumen serta bahan-bahan pustaka elektronik yang berkaitan dengan penulisan ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.

2. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan Data adalah teknik atau metode yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data.²¹ Untuk mendapatkan data yang akurat dan relevan yang dapat dipertanggung jawabkan, maka peneliti menggunakan beberapa teknik dalam pengumpulan data karena masing-masing teknik memiliki kelebihan dan kekurangan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini antara lain:

a. Studi kepustakaan (library research)

²¹ Entrepreneurship Education Without Boundaries. “*Metode Pengumpulan Data Dalam Penelitian*”, melalui www.ciputrauceo.net, diakses sabtu, 21 November 2020.

Merupakan analisis informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai macam sumber dan dipublikasi secara luas yang relevan dengan persoalan yang dibahas dalam penelitian. Teknik ini dilaksanakan dengan melihat isi buku, majalah, surat kabar, dokumen dokumen, undang-undang dan media informasi penelitian ini yang dibutuhkan.

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dengan narasumber.²² Untuk mendapatkan jawaban dari apa yang dipermasalahkan dalam penelitian ini.

3. Analisa Data

Data yang penulis dapatkan melalui penelitian ini akan penulis analisa dan disimpulkan dengan menggunakan metode analisa data kualitatif dengan menggunakan metode interaktif. Analisa data kualitatif yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Sedangkan metode interaktif adalah model analisa data yang dilakukan dengan cara reduksi data. Penyajian data dan kemudian ditarik sesuai kesimpulan.

4. Lokasi Penelitian

²² Entrepreneurship Education Without Boundaries, loc. Cit.

Sesuai dengan judul yang diajukan penulis maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Grobogan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam urutan sistematika penulisan skripsi penulis memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan mengenai Latar belakang masalah, Perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang kerangka teori yang meliputi tinjauan tentang Hak Atas Tanah, tinjauan tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, tinjauan tentang Jual Beli Tanah dan tinjauan tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga akan berisi tentang pokok-pokok permasalahan yang ingin diungkap berdasarkan rumusan masalah yaitu mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan dan untuk mengetahui bagaimana akibat

hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan hukum yang memuat kesimpulan-kesimpulan secara singkat dari pembahasan, kemudian dikemukakan juga mengenai saran-saran yang dianggap perlu oleh penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah diatur Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²³

Dalam hukum tanah kata “tanah” sendiri dipakai dalam arti yuridis, menjadi suatu pengertian yang sudah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Didalam Pasal 4 Undang-Undang No. 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.²⁴

Kemudian penjelasan 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.”

Di lihat dari segi Hukum Adat, masalah tanah memiliki arti yang sangat penting, Soerojo Wignjodipuro mengatakan, ada dua sebab tanah yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat, yaitu:

²³ <https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2022 Pukul 19.11 wib

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Edisi Revisi. Jakarta, 2003, hlm.18

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 bisa menyerap air sehingga setelah air surut timbul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari tanah semula.

b. Karena Fakta

Tanah merupakan suatu kenyataan bahwa tanah itu:

- Adalah tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
- Memberikan penghidupan untuk persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia kemudian dikuburkan
- Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.²⁵

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

²⁵ Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, MCML XXXII, 1982, hlm. 197

- 3) Keadaan bumi di suatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal).²⁶

2. Hak Atas Tanah.

Hak Atas Tanah diatur Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya,

²⁶ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ke tiga, 1994, hlm 12

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁷

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.

a. Hak Milik.

- 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 3) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 4) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social)
- 5) Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
- 6) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

- 1) Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau

²⁷ <https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2022 Pukul 19.11 wib

peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

- 2) Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 4) Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 5) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara
- 6) Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
- 7) Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 8) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

c. Hak Guna Bangunan.

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.
 - 2) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - 3) Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - 4) Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah
 - 5) Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
 - 6) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
- d. Hak Pakai.
- 1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah

milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang.

2) Hak Pakai dapat diberikan :

a) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

c) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan Yang dapat mempunyai

hak pakai ialah :

- Warga negara Indonesia
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

3) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

4) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

e. Hak Sewa

1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan

3) Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a) Warga negara Indonesia
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- 1) Akan membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu

4. Peralihan Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah beralih karena :

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Penyertaan Modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian, “Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus sehingga berkesinambungan dan teratur, hal ini meliputi: pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik 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 di 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 peralihan hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang masih berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁸

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan mengingat kedudukan masyarakat serta negara, kebutuhan lalu lintas, sosial ekonomi dan kemungkinan penyelenggaraannya. Menteri Agraria mempertimbangkan dalam Peraturan pemerintah tentang biaya-biaya yang bersangkutan terhadap pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwasanya rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

²⁸ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta; 1993, hlm. 14

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, memiliki banyak fungsi untuk pemiliknya, dan fungsi tersebut tidak bisa digantikan dengan benda lain. Pertama, karena sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Seseorang atau badan hukum akan lebih mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, Jika sudah jelas namanya dan sudah tercantum dalam sertifikat tersebut. Maka dirinya bisa membuktikan keadaan-keadaan dari tanahnya tersebut, misalnya dari luas tanahnya, batas-batasnya, bangunan-bangunannya, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah tersebut, dan yang lainnya. Semua dari keterangan yang tercantum didalam sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum yang harus diterima (oleh hakim) untuk digunakan sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang bisa membuktikan sebaliknya. Jika ternyata apa yang tercantum didalamnya terdapat kesalahan, maka diadakan perubahan serta pembedulan seperlunya. Namun dalam hal ini yang berhak mengadakan pembedulan tersebut bukanlah pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang membuatnya.²⁹

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

²⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 57

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kota Semarang/Kota, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:³⁰

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk

³⁰ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan pengelolaan lahan pengaturan melalui percepatan pendaftaran tanah yang sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang didanai oleh pinjaman Bank Dunia. Karena dalam masyarakat itu Program PTSL diberikan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya yang ditanggung oleh PTSL pemerintah serta selesainya proses pendaftaran tanah dengan cepat. Dalam pelaksanaan proses penyelesaian sendiri program PTSL tidak diperbolehkan melebihi anggaran 1 (satu) tahun.³¹

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration)

³¹Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maintenance Initial Registration)

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis

- a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
- b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
- c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
- d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
- e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.

2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik

- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.

- b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
- c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

Kebijakan sistem hukum pertanahan sertifikat pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL ini, tidak sebuah karya seni yang hanya untuk dinikmati oleh mereka yang mengamatinya. Dia juga bukan seorang hasil budaya (meskipun UUPA berasal dari hukum adat) yang materinya hanya untuk menjadi penilaian logis rasional. Tujuan

hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian dan kemanfaatan hukum. Itu Pemenuhan keadilan dalam suatu undang-undang belumlah cukup karena masih membutuhkan persyaratan kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai jika ada aturan yang kabur, jadinya tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih antara regulasi yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Menciptakan sistem hukum yang akan entah menjadi hal yang sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan dalam aturan yang ada.³²

4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran hak atas tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu :

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, suatu sertifikat hak atas tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku

³² Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office) dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

tanah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut, sistem publikasi positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem publikasi positif hubungan hukum antara hak orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan³³.

Kebaikan sistem publikasi positif yaitu :³⁴

1. Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak;
2. Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif.

Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar, apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak, serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.

Adapun kelemahan sistem publikasi positif, yaitu :³⁵

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu lama;

³³ Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, hal. 58.

³⁴ *Ibid.*, hal. 59.

³⁵ *Ibid.* hal 60

2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar kesalahannya dan di luar perbuatannya;
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem publikasi negatif bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat mutlak sebagai pemiliknya. Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diberikan kepadanya.

Kebaikan sistem publikasi negatif, yaitu adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (pemegang hak sejati). Adapun kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu :³⁶

- 1) Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak;

³⁶ Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hal. 32.

- 2) Peranan yang pasif dari pejabat balik nama yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat hak atas tanah;
- 3) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sedemikian rupa sehingga sulit dan sukar dimengerti oleh orang awam.

c. Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif
Sistem pendaftaran hak atas tanah yang digunakan

Indonesia tetap menggunakan sistem seperti dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya Negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam penjelasannya, dipertegas bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah

Indonesia diadakan pendaftaran hak atas tanah yang bersifat rechts cadaster yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Suatu bukti bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai) dan Panitia B (untuk hak guna usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah menerima permohonan pendaftaran hak atas tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B³⁷. Apabila telah dilakukan suatu pemeriksaan, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut di terima sebagai data yang

³⁷ A. P. Parlindungan, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116.

benar baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah adalah Pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berupa sertifikat hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan terdaptarnya bidang-bidang tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan mewujudkan jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, melainkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena :³⁸

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang;

³⁸ S. Rowton Simpson, 1976 *Land & Registration*, Cambridge University, United Kingdom hal. 9.

2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut;
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin
6. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
7. *Completeness of the record* :
 - a) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;
 - b) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Pengertian jual beli dalam kehidupan sehari-hari biasanya diartikan suatu perbuatan dimana seseorang merelakan uang untuk bisa mendapatkan barang yang diinginkan secara sukarela.

Untuk dapat mengetahui tentang jual beli, kita lihat pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu

mengaitkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.³⁹

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata ini hanyalah bersifat obligatoir, obligatoir adalah bahwa suatu perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada kewajiban penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dimilikinya untuk dijual, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang sudah disetujui, kemudian di sisi lain meletakkan kewajiban terhadap seorang pembeli untuk membayar jumlah harga barang sebagai imbalan haknya guna menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibeli.⁴⁰

Tentang persetujuan jual beli diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yaitu; “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Pengertian jual beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono mengartikan jual beli adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya tunai. Sedangkan jual beli tanah dalam hukum adat, merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka

³⁹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004,

dengan memberikan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli tersebut dilakukan, perbuatan jual beli ini dapat selesai jika pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁴¹

Dalam Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam bagian hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat tidaklah suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan kepada para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat juga bukan menimbulkan hak dan kewajiban, ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, jika seorang pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak bisa menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.⁴²

Jadi, jual beli tersebut dapat dikatakan suatu perjanjian yang sifatnya konsensual. Sedangkan hak milik atas tanah baru berpindah kepada pembelinya jika sudah dilakukan apa yang disebut “Penyerahan Yuridis” demikian juga halnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), bahwasanya jual beli hak atas tanah adalah didasarkan juga atas Hukum Adat yaitu adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak dari penjual menyerahkan tanah yang hendak

⁴¹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.333

⁴² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta 1983, hlm 211

dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat waktu pembeli membayar harga (walaupun belum keseluruhan) atas kesepakatannya tanah tersebut kepada penjual. Jadi, sejak saat itu hak atas tanah sudah beralih dari penjual kepada pembeli.⁴³

2. Tujuan Jual Beli

Jual beli bersifat konsensual artinya dalam suatu peristiwa jual beli ini ada sudah terlahir dan mengikat para pihak. merupakan penjual dan pembeli segera sesudah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang hendak diperjual belikan dan harga yang harus dibayarkan. Dengan kesepakatan bersama, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga pembelian dan seorang penjual terikat untuk memberikan bendanya yang dijual tersebut. Kemudian hubungannya dengan penyerahan hak milik tersebut maka perlu diperhatikan ketentuan dari pasal 584 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan, karena karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan maupun penyerahan hak milik, berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

⁴³ <https://sariadnyani.wordpress.com/2013/08/27/tinjauan-yuridis-sahnya-jual-beli-hak-milik-atas-tanah-menurut-hukum-adat-dan-undang-undang-pokok-agraria-uupa> , diakses pada tanggal 23 oktober 2022 pukul 17.07.

Tujuan dari diadakannya jual beli merupakan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang telah dijual. Dari ketentuan pasal 584 tersebut maka secara mutlak cara untuk mendapatkan hak milik itu adalah dengan cara sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas. Dari ketentuan pasal 584 tersebut yang menyatakan bahwasanya hak milik atas kebendaan tersebut bisa diperoleh dengan penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata.

3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

a. Hak Penjual dan Pembeli

Rumusan dari pasal 1517 KUHPerdota menyebutkan “jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian tersebut menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267”.

Sebagaimana suatu hal yang telah menjadi esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan tersebut sebelum dibayar oleh pembeli, maka pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa pembeli tidak diwajibkan untuk membayar apabila pembeli tidak bisa memiliki, menguasai, memanfaatkan serta menikmati kebendaan yang telah dibeli tersebut secara aman dan damai, kecuali jika hal tersebut sudah dilepaskan olehnya.

Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1516 KUHPedata yang menyatakan: “Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau Suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukkan pembayarannya harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan”.

b. Kewajiban Penjual

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

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

Menurut pasal 1460 KUHPedata: “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 KUHPPerdata: “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 KUHPPerdata: “jika sebaliknya barang-barang dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.

Didalam pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga dijelaskan kewajiban pelaku usaha meliputi:

1. Beriktikad baik pada saat melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar dan jelas serta jujur mengenai kondisi dan jaminan barang serta jasa dan memberikan penjelasan mengenai penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan konsumen dengan benar, jujur dan tidak diskriminatif
4. Menjamin kualitas barang dan jasa yang diproduksi atau diperdagangkan. Berdasarkan ketentuan kualitas standar barang dan jasa yang sudah berlaku.

5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk mencoba barang atau jasa tertentu dan memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang sudah dibuat dan /atau diperdagangkan.
6. Memberikan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan dan pemakaian, serta pemanfaatan atas barang/jasa
7. Memberikan kompensasi jika barang atau jasa tidak sesuai dengan apa yang diperdagangkan dan yang dijanjikan.

c. Kewajiban Pembeli

Menurut pasal 1513 KUHPerdota "kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan".⁴⁴

Selanjutnya apabila pada saat jual beli sudah disepakati oleh kedua belah pihak tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayarannya, pasal 1514 KUHPerdota 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.⁴⁵

⁴⁴ Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁵ <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> ,diakses pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 20.15

D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam

Menurut Bahasa jual beli adalah pertukaran atau saling menukar. Sedangkan menurut pengertian fikih, jual beli merupakan menukar barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga bisa diartikan menukar uang dengan barang yang dikehendaki sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Sesudah melakukan jual beli secara sah, barang yang akan dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang sudah dibayarkan pembeli sebagai pengganti dari harga barang tersebut.

a. Hukum Jual Beli

Jual beli telah ada sejak zaman dulu, meskipun bentuknya berbeda. Jual beli juga dibenarkan dan berlaku dari zaman Rasulullah Muhammad SAW. Sampai saat ini. Jual beli sudah mengalami perkembangan seiring dengan pemikiran dan pemenuhan kebutuhan manusia.

Jual beli yang ada di masyarakat di antaranya yaitu:

- 1) Jual beli barter (tukar menukar barang dengan barang);
- 2) Money charger (pertuka mata uang),
- 3) Jual beli kontan (langsung dibayar tunai);
- 4) Jual beli dengan cara mengangsur (kredit);
- 5) Jual beli dengan cara lelang (ditawarkan kepada masyarakat umum untuk mendapat harga tertinggi).

Berbagai macam bentuk dari jual beli tersebut maka harus dilakukan sesuai dengan hukum jual beli dalam agama Islam. Hukum asal dari jual beli adalah mubah (boleh). Allah SWT sudah menghalalkan praktik jual beli sesuai dengan ketentuan dan syari'at-Nya. Kutipan ayat dalam Al-Quran Surah al-Baqarah ayat 275 Allah SWT berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّهَى
فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ⁴⁶

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (lekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli ini sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan): dan rusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.” (Q.S. A-Baqarah: 275

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama Islam. Prinsip dari jual beli dalam Islam adalah tidak

⁴⁶ Q.S. A-Baqarah: 275

boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Jual beli harus dilakukan dengan dasar suka sama suka, bukan karena paksaan.

Hal ini dijelaskan juga oleh Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁴⁷

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta Sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.”

b. Rukun Jual Beli

Jual beli dinyatakan sah jika sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun jual beli adalah sesuatu yang harus ada dalam jual beli. Jika salah satu dari rukun jual beli tidak terpenuhi, maka jual beli tidak bisa dilakukan.

Adapun beberapa rukun dan syarat jual beli menurut agama islam adalah:

1) Penjual dan pembeli

⁴⁷ QS. An-Nisa:29

- Berakal sehat. Jadi orang gila atau bodoh tidak sah melakukan jual beli, karena ia berada di bawah kekuasaan walinya.
- Baligh (dewasa). Anak kecil juga tidak sah melakukan jual beli. Dalam sebuah hadist dijelaskan: “Ada tiga golongan yang terbebas dari hukum: orang yang tidur sampai ia bangun, orang gila sampai ia sembuh, dan anak-anak hingga ia dewasa.”
- Atas dasar kemauan sendiri. Menjual atau membeli sesuatu atas paksaan orang lain maka hukumnya tidak sah. Dalam sebuah hadist dijelaskan: “Jual beli itu hanya sah dengan suka sama suka.”

2) Barang/benda yang dijual

Barang/benda yang dijual belikan harus memenuhi persyaratan diantaranya:

- Barang tersebut milik sah si penjual.
- Barang tersebut suci. Artinya barang najis tidak sah untuk diperjual-belikan, seperti arak, babi, darah, serta benda-benda lain yang termasuk najis.
- Barang itu jelas dan bisa diserahkan terimakan misalnya menjual ikan di laut itu tidak sah. Karena jual beli tersebut termasuk merupakan penipuan dan dilarang agama.

3) Alat tukar yang sah (uang)

4) Ijab Kabul⁴⁸

Jual beli berlangsung dengan ijab dan qabul, kecuali barang-barang kecil, hanya cukup dengan saling memberi sesuai dengan adat kebiasaan yang sudah berlaku. Menurut para ulama ada beberapa syarat yang wajib diperhatikan dalam ijab dan qabul, antara lain:

- Ucapan ijab dan qabul harus bersambung. Artinya, sesudah si penjual mengucap ijab, maka si pembeli hendaklah mengucapkan qabul.
 - Ada persesuaian antara ijab dan qabul; jika tidak ada kesesuaian, maka akad jual belinya tidak sah.
 - Ijab dan qabul tidak disangkut-pautkan dengan yang lain. Misalnya, si penjual berkata: Jika saya jadi pergi, maka saya jual barang ini sekian atau si pembeli berkata: Saya akan membeli barang ini dengan harga sekian kalau hujan turun
- Itulah beberapa syarat dan rukun dalam jual beli menurut

islam yang sudah disebutkan dan dijelaskan secara singkat. Jadi sudah jelas bahwa untuk melakukan jual beli menurut agama islam haruslah mengikuti dan memperhatikan syarat dan ketentuan dari rukun-rukunnya karena hal itu sangat dianjurkan dalam islam.

⁴⁸<http://www.bilvopedia.com/2013/13/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html#WM9Uwdi21dg> ,diakses pada tanggal 24 oktober 2022 pukul 15.15

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Indonesia Menurut Hukum Positif yang berlaku.

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.⁴⁹

Menurut Subekti yang memberikan pengertian bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁵⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdota menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia (Pasal 1352 KUHPerdota), kemudian Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUHPerdota). Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota

⁴⁹ Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987, Hal.32.

⁵⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2001, Hal.54

adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan”.⁵¹

Dengan adanya sebuah perikatan yang sudah ada diatas, jual beli tanah di Indonesia menurut Hukum Positif yang berlaku juga melalui sebuah perjanjian, yang dimana Pengertian tentang Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁵²

Dari ketentuan pasal diatas, pembentuk undang-undang tidak menggunakan istilah perjanjian tetapi memakai kata persetujuan. Yang menjadi masalah adalah apakah kedua masalah tersebut yaitu perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama. Menurut R. Subekti suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, jadi dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

Menurut para sarjana lainnya M. Yahya Harahap mengatakan perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pad satu pihak untuk memperoleh

⁵¹ J Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung : Penerbit Alumni, 1999, Hal.10

⁵² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio., *Terjemahan KUHPerdata* , Jakarta : Pradnya Paramita, 1994, hal. 306

prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Menurut R. Wirjonon Prodjodikoro mengatakan perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara perjanjian harus memenuhi 4 syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya, diantaranya :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam akta perjanjian sebab dari perjanjian dapat dilihat pada bagian setelah komparasi, dengan syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yaitu syarat mengenai orang-orang atau subjek hukum yang mengadakan perjanjian, apabila kedua syarat ini dilanggar, maka perjanjian tersebut dapat diminta pembatalan. Juga syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yaitu mengenai objek perjanjian dan isi perjanjian, apabila syarat tersebut dilanggar, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Namun, apabila perjanjian telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian dan asas-asas perjanjian, maka perjanjian tersebut sah dan dapat dijalankan.

Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁵³ Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara, bab ke lima tentang jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara adalah jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁵⁴

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

⁵³ Salim H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 49.

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Endang Sri Wukiryatun pada 11 Januari 2023.

1. Asas Tunai Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.
2. Asas Terang Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:
 - a) Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
 - b) Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Penjual memiliki hak menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan kewajiban penjual adalah sebagai berikut :

1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:

a) Penyerahan Benda Bergerak

Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada dibitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa

dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.

b) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Mengenai

Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

c) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh

Diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris.

Dalam sebuah Perjanjian Jual Beli antara penjual dan pembeli memiliki faktor risiko tertentu. Jika objek jual-beli terdiri dari tanah atau barang tertentu, risiko atas tanah atau barang berada pada pihak pembeli terhitung sejak saat terjadinya persetujuan pembelian. Sekalipun penyerahan barang belum terjadi, penjual menuntut pembayaran harga seandainya tanah atau barang tersebut musnah (Pasal 1460 KUHPerdata).

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh

pemilikinya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilikinya, misalnya melalui jual beli.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional melandaskan pada Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.⁵⁵

Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*. cet.6. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993, Hal.241

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;
- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- i. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli menurut hukum adat ialah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya. Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Syarat cakap. Artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang - orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.⁵⁶

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis mengambil kesimpulan pelaksanaan Jual beli tanah menurut hukum positif di Indonesia harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Jual beli tanah yang belum terdaftar

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Endang Sri Wukiryatun pada 11 Januari 2023.

yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari PPAT adalah sah menurut hukum dan merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang akan dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat.

B. Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan.

Dalam jual beli tanah belum besertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

Sedangkan yang dimaksud dengan jual beli tanah itu sendiri UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi hal tersebut dikaitkan dengan pasal 5 UUPA yang menyatakan Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat.⁵⁷

Sebelum berlakunya UUPA, permasalahan terhadap jual beli tanah diatur oleh Hukum Barat (BW) dan Hukum Adat. Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Adapun pengertian jual beli tanah menurut UUPA, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka

⁵⁷ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 76-77.

berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.⁵⁸

Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut.

Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan atau serentak, yaitu:

- 1) Pemindahan hak atau pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik atau pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- 2) Pembayaran harganya Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sebab itu pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya jual beli terkait sah berdasarkan hukum jadi perlunya

⁵⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 333.

campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur ataupun teramanatkan oleh keberlakuan undang -undang.

Jadi seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud 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.

Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seperti teramanat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, serta banyaknya juga ditemukannya tanah objek jual beli terkait belum didaftarkan. Mengakibatkan timbulnya akibat yakni peralihan hak atas tanah oleh sebab jual beli kepada tanah yang belum didaftarkan tak bisa didaftarkan lalu tak bisa diperolehnya tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertifikat selaku alat pembuktian terkuat,

sebagaimana termaksud pada Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁹

Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat.

Akibat hukum Jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertifikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.

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 KUHPdata 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 besertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak

⁵⁹ Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P, Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat, Jurnal Analogi Hukum, 2019. hlm. 375.

pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

Untuk bisa mendapatkan 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 milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud 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.⁶⁰

Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Masyarakat, selama ini masyarakat melakukan transaksi tersebut aman-aman saja dan tidak ada 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.⁶¹

Akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat adalah:

- Pada Kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selembbar kwitansi maupun melalui Kepala Desa/Lurah akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala

⁶⁰ *Ibid*, Hlm.375.

Adat/ Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat ini masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

- Jual Beli tanah tanpa sertifikat menurut pandangan ibu Endang Sri Wukiryatun, selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Grobogan mengatakan bahwa tidak ada masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertifikat jika sudah ada biaya. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁶²

Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan Dalam jual beli tanah tanpa besertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya. Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan tetap sah, akan tetapi untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertipikat. Maka bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah jika sudah ada biaya untuk segera

⁶² Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Endang Sri Wukiryatun pada 11 Januari 2023.

mengurusnya agar mendapatkan mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

C. Tahapan jual beli tanah belum bersertifikat agar bisa terlaksanakan.

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.⁶³

Dikemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu 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.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat ini adalah ada secara lisan, ada dengan sistem kekeluargaan, dan ada juga yang diketahui oleh pemerintah setempat. Hal ini telah diobservasi penulis, selain itu penulis juga memperkuat dengan wawancara kepada pemerintah setempat dan pihak-pihak

⁶³ Urip Santoso, *perolehan hak atas tanah*, Jakarta: PT charisma putra utama, 2015. hlm.25

baik itu penjual maupun 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.⁶⁴

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.⁶⁵ 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 (Yayasan): Status tanahnya adalah jual beli hak atas tanah, setelah dibuatkan akta jual beli sebaiknya langsung diurus sertifikatnya (dikonversi) menjadi hak milik (HM).

⁶⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya, Cet.1, h.201-202

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Endang Sri Wukiryatun pada 11 Januari 2023.

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.

Pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi sampai saat ini. Untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa/Lurah, yaitu:

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 sini biasanya pihak pembeli langsung mengurusnya untuk

segera didaftarkan sebagai tanah hak milik yang sah agar mempunyai atau memiliki sertifikat. Biasanya mereka melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat di sebabkan karena biayanya tidak terlalu mahal dan prosesnya sangat mudah, harapan masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, agar dapat segera mengurus sertifikat tanah yang sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat, dapat dilihat dari perbuatan sebelumnya atau yang mengdahuluinya, 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 dipetakannya 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 besa 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.⁶⁶

Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yaitu :

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

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, (Cet VI, Jakarta : Sinar Grafika, 2014) hlm. 168-169

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Jual beli tanah menurut hukum positif di Indonesia harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari PPAT adalah sah menurut hukum dan merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang akan dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat.
2. Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan Dalam jual beli tanah tanpa besertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya. Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Grobogan tetap sah, akan tetapi untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertipikat. Maka bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah jika sudah ada biaya untuk segera mengurusnya agar mendapatkan mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Tahapan jual beli tanah belum bersertifikat bisa terlaksanakan dengan alur : 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, Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa, Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela, Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut

B. Saran

1. Penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari Kantor Kepala Desa/Kelurahan kepada masyarakat akan cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat, Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.
3. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah atau belum mendaftarkan tanahnya, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat. Dimana sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Quran.

Q.S. A-Baqarah: 275

QS. An-Nisa:29

B. Buku.

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, edisi revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000.

Nur Susanti, *Praktik Jual Beli Tanah dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Tesis 2008.

John Salindeho, *masalah tanah dalam pembangunan*, Jakarta: sinar grafika, 1987.

Effendi Perangin, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.

Hasbi Umar, *Filsafat Fikih Muamalat Kontemporer*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2004.

Iman Sjahputra Tunggal, *Peraturan Perundang Undangan Pertanahan di Indonesia*, Jakarta, Harvindo, 1997.

Nurdin usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002.

AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni Bandung, 1973.

John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Djambatan., Jakarta, 1999.

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

Koentjaraningrat, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-press, Jakarta, 1981.

Maria S.W Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, liberty, Yokyakarta, 1989.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Edisi Revisi. Jakarta, 2003.

Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agun, Jakarta, MCML XXXII, 1982

ke II Cetakan Ke tiga, 1994, hlm 12

Bachtiar Effendi, *Pendaftararan Tanah di Indonesia*, Jakarta; 1993.

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, 2017.

Mariam Darus Badrulzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, alumni, Bandung, 1997.

- Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993.
- A. P. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- S. Rowton Simpson, Land & Registration, Cambridge University, United Kingdom , 1976.
- Socdharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta 2004.
- Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, Rajawali, Jakarta 1983.
- Setiawan. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Binacipta,1987.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Jakarta, Pradnya Paramita, 2001.
- J Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya. Bandung : Penerbit Alumni, 1999.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio., Terjemahan KUHPerdata , Jakarta : Pradnya Paramita, 1994.
- Salim H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum.cet.6. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Andrian Sutedi, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P, Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat, Jurnal Analogi Hukum, 2019
- Urip Santoso, perolehan hak atas tanah, Jakarta: PT charisma putra utama, 2015.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi 1, (Cet VI, Jakarta : Sinar Grafika, 2014)

C. Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Jurnal.

Edo Iranda Novatama, Umar Ma'ruf, 2019, Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngarigan Sub-District, Grobogan District, dalam Jurnal Akta Vol.6 No.3, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.6.3.%25p>

Siti Sulistiyah, Umar Ma'ruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office) dalam Jurnal Daulat Hukum, Published Master of Law, Faculty of Law UNISSULA. <http://dx.doi.org/10.30659/jdh.2.1.31%20-%2038>

E. Lain-lain.

Enterpreneurship Education Without Boundaries. "Metode Pengumpulan Data Dalam Penelitian", melalui www.ciputrauceo.net, diakses sabtu, 21 November 2022.

<https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2022 Pukul 19.11 wib

<https://sariadnyani.wordpress.com/2013/08/27/tinjauan-yuridis-sahnya-jual-beli-hak-milik-atas-tanah-menurut-hukum-adat-dan-undang-undang-pokok-agraria-uupa> , diakses pada tanggal 23 oktober 2022 pukul 17.07.

<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> ,diakses pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 20.15

<http://www.bilvapeda.com/2013/13/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html#WM9Uwdi21dg> ,diakses pada tanggal 24 oktober 2022 pukul 15.15

