

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA DI DESA GONDAI KECAMATAN
LANGGAM KABUPATEN PELALAWAN RIAU**

TESIS



Oleh:

NAMA : Dian Putry

NIM : 21302200028

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA DI DESA GONDAI KECAMATAN
LANGGAM KABUPATEN PELALAWAN RIAU**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**

Oleh:

Dian Putry

NIM : 21302200028

Program : Magister Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA DI DESA GONDAI KECAMATAN
LANGGAM KABUPATEN PELALAWAN RIAU**

USULAN PENELITIAN

Oleh:

Dian Putry

NIM : 21302200028

Program : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,

Dr. Nanang Sri Darmadi, SH.,M.H.

NIDN 0615087903

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Wade Hafidz, SH., M.H

NIDN : 0620046701

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA DI DESA GONDAI KECAMATAN
LANGGAM KABUPATEN PELALAWAN RIAU**

TESIS

Oleh :

Dian Putry

Nim : 21302200028

Program studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 MEI 2024

Dandinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



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

NIDN : 0605036205

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota



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

NIDN: 0607077601

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Hafidz, SH., M.H

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DIAN PUTRY

NIM : 2130-2200-028

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya di Desa Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Riau" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 5 Juni

2024

Yang Menyatakan

UNISSU

جامعة سلطان أبيهوج الإسلامية



DIAN PUTRY

21302200028

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DIAN PUTRY

NIM : 2130-2200-028

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:

"Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Desa Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten PetaLawan Rindu"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

UNISSULA
جامعة سلطان أبو نوح الإسلامية

Semarang, 5 Juni 2024

Yang Menyatakan



DIAN PUTRY

21302200028

HALAMAN MOTTO

Jangan Pernah Biarkan Seseorang Menganggap Bahwa Kamu Tidak Bisa Melakukan Sesuatu, Kamu Punya Mimpi, Kamu Harus Melindunginya.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Orangtua Tercinta : Bapak Undris dan ibu Deni Mardina

Abang Tersayang : Fickry Aryanto, S.H., M.H

Adek Tersayang : Habib Salzabilh

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah pemilik alam semesta. Berkat pertolongan-Nya dan kerja keras yang cukup lama, tesis yang berjudul “Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Desa Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Riau “ dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW., keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang kami hormati:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidh, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr.Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang., dan selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian tesis ini.

4. Dr.Achmad Arifullah , S.H., M.H., selaku sekretaris Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh studi pada Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Staf Administrasi, Staf Tata Usaha, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang senantiasa memberikan kemudahan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan bagi setiap orang. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Pelalawan, 10 Mei 2024

Penulis,

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan, yang dilakukan secara informal tanpa melalui proses legal yang diatur oleh pemerintah, masih umum terjadi di berbagai daerah termasuk Desa Gondai. Meskipun transaksi ini sering dianggap lebih cepat dan mudah, mereka membawa risiko hukum yang signifikan. Untuk memahami masalah ini lebih dalam, penelitian ini menggunakan perspektif teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, yang membagi sistem hukum menjadi tiga komponen utama: struktur, substansi, dan budaya hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kelemahan dalam sistem hukum terkait transaksi jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan teori Lawrence M. Friedman dan untuk menyusun langkah-langkah yang dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat Desa Gondai terkait transaksi tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Data dikumpulkan melalui studi literatur, wawancara mendalam dengan penduduk setempat, dan observasi lapangan di Desa Gondai. Analisis dilakukan dengan mengaitkan temuan lapangan dengan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan mencerminkan kelemahan dalam ketiga komponen sistem hukum menurut teori Lawrence M. Friedman: struktur, substansi, dan budaya hukum. Untuk mengatasi masalah ini, perlu adanya perbaikan menyeluruh di semua komponen tersebut. Memperkuat lembaga pemerintah, menyederhanakan regulasi, dan meningkatkan budaya hukum melalui edukasi dan sosialisasi adalah langkah-langkah yang krusial untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan secara sah dan memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada semua pihak yang terlibat. Teori bekerjanya hukum demi menciptakan kesadaran Hukum dan Pengetahuan tentang Transaksi Jual Beli Tanah Untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan tepat, pihak yang terlibat perlu memiliki pemahaman yang baik tentang peraturan dan prosedur hukum yang berlaku. Kesadaran hukum yang tinggi akan membantu mereka memahami hak, kewajiban, dan risiko yang terkait dengan transaksi tersebut. Pemahaman ini mencakup aspek legalitas kepemilikan tanah, persyaratan administrasi, pembayaran pajak, dan lain sebagainya bahwa Transaksi jual beli tanah adalah kegiatan yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, termasuk di Desa Gondai.

Kata Kunci: Jual Beli , Tanah, Desa Gondai, Laggam, Pelalawan Riau.

ABSTRACK

Informal land sale transactions, conducted without legal processes regulated by the government, remain common in various regions, including Gondai Village. Although these transactions are often considered faster and easier, they carry significant legal risks. To understand this issue more deeply, this study uses the perspective of the legal system theory proposed by Lawrence M. Friedman, which divides the legal system into three main components: structure, substance, and legal culture.

This study aims to examine the weaknesses in the legal system related to informal land sale transactions based on Lawrence M. Friedman's theory and to formulate steps that can increase the legal awareness of the Gondai Village community regarding land transactions. This research employs a qualitative approach with a descriptive analysis method. Data were collected through literature studies, in-depth interviews with local residents, and field observations in Gondai Village. The analysis was conducted by linking field findings with Lawrence M. Friedman's legal system theory.

Informal land sale transactions reflect weaknesses in all three components of the legal system according to Lawrence M. Friedman's theory: structure, substance, and legal culture. To address this issue, comprehensive improvements are needed in all these components. Strengthening government institutions, simplifying regulations, and enhancing legal culture through education and socialization are crucial steps to ensure that land transactions are conducted legally and provide adequate legal protection for all parties involved.

The theory of law functioning to create legal awareness and knowledge about land sale transactions emphasizes that, to conduct land sale transactions properly, the parties involved need to have a good understanding of the applicable legal regulations and procedures. High legal awareness will help them understand the rights, obligations, and risks associated with such transactions. This understanding includes aspects of land ownership legality, administrative requirements, tax payments, and so on. Land sale transactions are common activities in community life, including in Gondai Village.

Keywords: Land Sale, Gondai Village, Langgam, Pelalawan Riau.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka konseptual.....	7
F. Kerangka Teori.....	16
G. Metode pendekatan	19

H. Sistematika Penulisan	24
BAB II	25
KAJIAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum	25
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik Atas Tanah	30
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah dan Hak Milik.....	45
D. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli	59
BAB III	66
HASIL DAN PEMBAHASAN	66
A. Praktek jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau dan akibat hukumnya.	66
B. Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Gondai Pada Transaksi Jual Tanah Pada Peraturan Yang Berlaku.	81
C. Contoh akta jual beli	92
BAB V	99
PENUTUP	99
DAFTAR PUSTAKA	102

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata dan tetap menjaga kelestariannya.¹

Di samping itu, tanah mempunyai nilai yang tinggi, disebabkan hak atas tanah mempunyai 3 komponen penting, yaitu :

1. Komponen penting pertama adalah Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik/pemakainya, di samping tanah memberi harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan, produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tetap, tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer²

tanah yang dimiliki, maka menunjukkan pula bahwa orang tersebut semakin berada atau kaya dan dihormati oleh orang lain. Akibat tanah sebagai simbol status, maka setiap orang selalu menginginkan tanah yang luas, bidang tanah yang lebih

¹ 1Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Bayumedia Publishing, Malang, , hal 1

² Bambang Tri Cahyo, 1983, *Ekonomi Pertanahan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hal.16

banyak dan terletak dikawasan yang strategis. Simbol status ini mendorong orang untuk memiliki tanah lebih banyak.³

Untuk memiliki tanah, dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain, mewarisi, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual-beli. Perolehan tanah yang lebih sering dilakukan yaitu melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uangnya untuk mendapatkan barang yang dikehendaknya secara sukarela. Kemudian menurut Pasal 1457 KUHPdata, menyebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian⁴

Menurut Van Dijk, pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat terjadi dalam bentuk umum, yaitu:

1. Penjualan, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar tunai.
2. Pertukaran, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dengan mendapatkan penggantian tanah pada tempat yang berbeda letaknya.
3. Penggadaian, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk sementara waktu, dengan menerima sejumlah uang, tanah akan diperoleh kembali jika telah ditebus dengan sejumlah uang yang diterima dari pemegang gadai
4. Hibah, yaitu pemberian tanah kepada seseorang, lembaga baik sementara atau selamanya
5. Persewaan, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk sementara waktu (sesuai jangka waktu yang ditentukan) dengan mendapatkan pembayaran berupa sewa.⁵

Semenjak diundangkannya UUPA, maka peralihan hak atas tanah, termasuk pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam

³ Johara T. Jaya Dinata, 1999, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, perkotaan dan Wilayah, ITB, Bandung, hal 1.

⁴ Harun Al Rashid, 1986 Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hal. 51-52.

⁵ Van Dijk, Pengantar Hukum Adat Indonesia (terjemahan oleh A. Soehardi), Penerbit Sumur Bandung, 1982, hal. 65-68

Pasal 1457 juncto 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum peralihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. Perbuatan hukum peralihan hak menurut ketentuan UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa syarat peralihan hak untuk dapat didaftarkan, wajib dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁶ Ketentuan di atas, merupakan bentuk Peraturan Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka recht kadaster, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti berupa sertifikat tanah.

Untuk mendapatkan perlindungan hukum, hak atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, sehingga memenuhi 3 (tiga) syarat secara kumulatif, yaitu:

1. Penerbitan sertifikatnya telah berusia 5 tahun atau lebih;
2. Proses penerbitan sertifikatnya didasarkan pada iktikad baik;
3. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya⁶

Setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah, maka dalam UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan alat bukti akta othentik, sedangkan dalam kenyataannya, praktik jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan di bawah tangan, dalam penelitian pendahuluan yang telah penulis lakukan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar, diperoleh informasi awal dari Camat X Koto. Menurut Camat X Koto, di setiap Nagari memang masih terdapat jual beli hak atas tanah antara pembeli dan penjual yang dilakukan secara di bawah tangan, namun data itu tidak ada di Kantor Camat, karena jual beli itu hanya sampai tingkat Nagari dan Ketua KAN saja. Sebaiknya, ditelusuri ke Nagari-nagari

⁶ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Dalam kenyataannya, di Kecamatan Langgam, Kabupaten Palalawang, Riau, terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat dalam hal ini berdasarkan wawancara secara singkat kepada beberapa masyarakat bahwa kebanyakan dari mereka lebih memilih praktek jual beli di bawah tangan dengan alasan bahwa jual beli yang dilakukan lebih singkat dan efisien dan tidak memerlukan biaya yang banyak. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan dengan beberapa prosedur. Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini

biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.⁷

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selebar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut. Ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkatperangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan", dimana isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel.

Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto kopinya saja.

⁷ Wawancara bersama rusmanto, masyarakat di Desa Gondai, pada tanggal 05 Januari 2024, pukul 14:00 WiB

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah Syarat-syarat mengenai asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis menyusun tesis ini dengan judul “ Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Desa Gondai, Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan, Riau “. Hal ini disebabkan karena kenyataannya di dalam prateknya masih terjadi jual beli tanah di bawah tangan.

B. Rumusan masalah

Dari Latar belakang yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau dan bagaimanakah akibat hukumnya?
2. Bagaimanakah Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Gondai Pada Transaksi Jual Beli Tanah Pada Peraturan Yang Berlaku?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau dan bagaimanakah akibat hukumnya

2. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1 Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
- c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.

2 Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Desa Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Riau.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka konseptual

1. Akibat hukum

Akibat hukum secara umum dapat di artikan sebagai akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Menurut A. Ridwan Halim, yang dimaksud dengan akibat hukum ialah semua akibat yang ditimbulkan dari setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum kepada objek hukum ataupun akibat lain yang terjadi karena disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang diatur oleh hukum itu dan telah disepakati atau dianggap menjadi suatu akibat hukum. Dalam buku dan halaman yang sama Yati menyebutkan bahwa didalam pustaka hukum suatu akibat hukum dikenal dengan 3 macam yaitu:

- a. Akibat hukum lahir, berubah, ataupun lenyapnya sebuah keadaan hukum. Misalnya seseorang yang tumbuh dan telah berusia 21 tahun, hal tersebut telah melahirkan sebuah akibat hukum baru karena orang tersebut sebelumnya merupakan subjek hukum yang tidak cakap hukum berubah menjadi subjek hukum yang telah dianggap cakap hukum sehingga ia menjadi subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban secara hukum.
- b. Akibat hukum berupa lahir, berubah dan lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau beberapa subjek hukum. Contoh dari akibat hukum ini terjadi dalam sebuah transaksi jual beli. Jika pembayaran dari suatu pembelian telah dilakukan sepenuhnya, maka hubungan hukum yang sebelumnya terjadi diantara penjual dan pembeli tersebut menjadi hilang.

- c. Akibat hukum berupa timbulnya sanksi atau hukuman. Sebagai misal ada seorang laki laki yang melakukan pembunuhan terhadap isterinya hingga diberi sanksi hukuman pidana penjara. Hukuman tersebut adalah merupakan akibat hukum atas perbuatan laki laki tersebut yang telah merampas nyawa orang lain.

2. Pengertian Tanah

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi pula. Hal ini mengingat akan kebutuhan masyarakat terhadap tanah juga semakin tinggi. Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam.⁸

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 UndangUndang No. 5 Tahun 1960

⁸ AP. Parlindungan, 1973, Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA, Alumni, Bandung,, hal. 35.

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 jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.⁹

3. Pengertian jual beli

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya : - Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.¹⁰

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di

⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, hal. 18

¹⁰ Hilman Hadikusuma, 1994, Hukum Perjanjian Adat, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 108

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

Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama .¹¹

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.¹² Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.¹³ Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada

¹¹ Sahat HMT Sinaga, 2007, jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Sutra, Bekasi, hal 18

¹² Hilman Hadikusuma, Op. Cit. hal 78

¹³ Boedi Harsono, Op, Cit. hal 29

pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.¹⁴

4. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang

¹⁴ Raden Hamengku Aji Dewandaru, Umar Ma'ruf, "Kajian hukum keharusan bagi notaris dan PPAT yang merangkap jabatan berkedudukan dalam satu daerah atau wilayah kerja", *Sulltan Agung Notary Law Review*, Volume.4, No. 2, 2017. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/search/authors/view?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID>. diakses pada tanggal 10 September 2023.

dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :¹⁵

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.¹⁶

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik

¹⁵ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, 2016, "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No.11 , *Sosiohumaniora*, Vol. 19, No. 2, (Offline), <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2017/A.111.17.0067/A.111.17.0067-05-BAB-II-20210122073813.pdf> diakses 1 November 2023, pukul 10:00 WIB.

¹⁶ Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

5. Kabupaten Pelalawan

Penelitian ini berada di kecamatan Langgam yang merupakan salah satu Kecamatan yang berada di Kabupaten Pelalawan, Riau, Indonesia. Kecamatan

Langgam memiliki 8(delapan) desa yang terdiri dari Kelurahan Langgam, desa Tambak, desa Segati, desa Sotol, desa Padang Luas, desa Gondai, desa Penarikan, dan desa Langkan.

Kecamatan Langgam merupakan salah satu kecamatan dari 12 kecamatan yang ada di kabupaten Pelalawan. Secara administratif, kecamatan langgam dengan wilayah seluas 144.245,09 Ha adalah kecamatan yang terletak di kabupaten Pelalawan yang terdiri dari 1(satu) kelurahan dan 7(tujuh) desa yaitu kelurahan Langgam, dan desa tambak, segati, sotol, lankan, gondai, penarikan dan padang luas.

Secara geografis, kecamatan Langgam berbatasan dengan :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan kecamatan Bandar Sei Kijang
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan kecamatan Ukui
- c. Sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Bunut
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kuantan Singingi

Secara Astronomis letak kecamatan Langgam berada di kordinat garis lintang 0,2477 LS dan garis bujur 101,7195 BT dengan ketinggian dari permukaan air laut 39 m. dilihat dari Topografi wilayah kecamatan langgam sebagian besar merupakan daerah dataran rendah dan hanya kelurahan langgam saja yang dialiri sungai.

Masyarakat di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Palalawan termasuk masyakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan

praktek jual beli tanah dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa., di Kecamatan Langgam ini masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di Kecamatan Langgam, mereka melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.¹⁷

F. Kerangka Teori

1. Teori Sistem hukum

Teori Lawrence M Friedman adalah sebuah teori hukum yang dipakai untuk menganalisis suatu permasalahan hukum mengenai efektif atau berhasilnya suatu penegakan hukum. Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung unsur- unsur sistem hukum. Friedman memberikan definisi tentang hukum yaitu seperangkat aturan atau norma-norma yang tertulis atau tidak tertulis tentang suatu kebenaran dan kesalahan, perilaku, tugas, tanggung jawab serta hak. sebagaimana disebutkan di atas, Friedman berpendapat

¹⁷ Wawancara bersama rusmanto, masyarakat di Desa Gondai, pada tanggal 05 Januari 2024, pukul 14:00 WiB

bahwa hukum dianggap sebagai sesuatu yang independen atau sebagai sesuatu yang terlepas dari tata kehidupan sosial. Pandangan yang demikian itu menganggap bahwa struktur dan aturan hukum tersebut berada dalam tataran teoritis, sementara tindakan atau perilaku berada dalam tataran kehidupan.

Friedman menyatakan bahwa sistem hukum terdiri atas tiga komponen, yaitu :

1. struktur (legal structure),

Struktur hukum (legal structure) merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur. Substansi (legal substance) adalah output dari sistem .

2. substansi (legal substance)

Substansi hukum ini adalah dengan membayangkan struktur hukum semacam mesin, substansi adalah produsen mesin dan budaya hukum adalah apapun atau siapapun yang memutuskan untuk menghidupkan atau mematikan dan menentukan bagaimana mesin itu digunakan .¹⁸

3. Budaya (legal culture).

¹⁸ <https://berandahukum.com/a/teori-hukum-legal-system-lawrence-m-friedman> , di akses pada tanggal 10 april 2024, pukul 14:00 WIB

Konsep ini mengacu pada sikap dan nilai profesional yang bekerja dalam sistem hukum, seperti pengacara, hakim, penegak hukum dan lain-lain. Friedman juga menyampaikan bahwa budaya hukum situasi tidaklah homogen. Bagian masyarakat yang berbeda memiliki nilai dan sikap berbeda terhadap hukum.

2. Teori Bekerjanya Hukum

Teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan bangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.¹⁹ Alasan hukum tidak bekerja dengan baik di desa gondai kecamatan langgam Karena jual beli tanah dibawah tangan dianggap lebih praktis, jarak kantor notaris yg ada di ibukota memakan waktu perjalanan lebih kurang 5-6 jam. bahkan kantor kecamatan pun memakan waktu 4 jam. Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan sudah menjadi budaya dan kebiasaan yang masuk kedalam sendi kehidupan bermasyarakat di desa gondai, kecamatan langgam

¹⁹ Soerjono Soekamto dan Purnadi Purbacaraka, 2000, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 85.

Bekerjanya hukum dalam masyarakat diperlukan agar dapat dilihat dari dua sisi , yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis , bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chamblis dan Seidman , maka dapat diketahui konsumen adalah pemegang peran. Konsumen adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang di hubungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap konsumen. Hukum yang ada diterapkan untuk konsumen dan konsumen bertindak sebagai pemegang peran, yakni menjadi produsen yang mampu mewujudkan perlindungan terhadap konsumen dengan bertindak sebagai produsen yang bertanggung jawab.

G. Metode pendekatan

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum empiris yang dimana merupakan suatu metode penelitian hukum yang

berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat²⁰. Cabang dari ilmu sosiologi (cabang dari ilmu sosial yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat), adalah ilmu pengetahuan yang secara empiris dan analitis mempelajari hubungan timbal balik antara hukum sebagai gejala sosial kaitannya dengan gejala-gejala sosial yang lain, seperti politik, ekonomi, budaya, dan sosial. Sehubungan dengan objek yang akan diteliti dan berbagai keterbatasan yang ada pada penulis dalam bidang ilmiah, maka dilakukan penelitian yang bersifat pendekatan budaya, artinya bahwa hukum dipandang sebagai perwujudan dari kebudayaan yang di anut oleh dan pendekatan *economic analisis of law*, artinya suatu pendekatan teori hukum yang menggunakan metode atau prinsip-prinsip ekonomi terhadap hukum. Adapun yang menjadi objek kajiannya adalah latar belakang lahirnya peraturan perundang-undangan (sosiologi peraturan perundang-undangan). efektivitas hukum dalam masyarakat, hukum sebagai sarana perubahan sosialisasi hukum, kelembagaan penyelenggaraan hukum dan lain-lain.²¹ Dalam hal ini dengan menggunakan jenis penelitian ini dapat mengupas tuntas terkait gejala-gejala hukum yang mempengaruhi terhadap maraknya jual beli tanah di bawah tangan dengan mengkaji kultur sosial masyarakat di daerah peneliti.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, penulis melakukan pengamatan langsung ke lapangan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan praktek jual beli

²⁰ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum*, Cet ke-4 ed. revisi, Mirra Buana Media, Yogyakarta. hal. 174.

²¹ Ibid, .hal.187.

tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya di desa gondai kecamatan langgam kabupaten pelalawan riau, Penulis juga melakukan penelaah secara mendalam terhadap asas-asas hukum, dan membandingkan antara praktik dengan peraturan yang berlaku.

2. Metode pendekatan

Sehubungan dengan objek yang akan diteliti dan berbagai keterbatasan yang ada pada penulis dalam bidang ilmiah, maka dilakukan penelitian yang bersifat pendekatan budaya, artinya bahwa hukum dipandang sebagai perwujudan dari kebudayaan yang di anut oleh dan pendekatan *economic analisis of law*, artinya suatu pendekatan teori hukum yang menggunakan metode atau perinsip-perinsip ekonomi terhadap hukum.²²

Dalam penelitian ini akan diuraikan atau digambarkan mengenai Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Desa Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Riau.Selanjutnya ketertarika penulis mengankak judul ini beranjakdaripada kebiasaan masyarakat terkait transaksi jual beli di bawah tangan yang masih pamiliar terjadi dengan memperbadingkan hukum yang berlaku saat ini, kebiasaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum di tengah-tengah masyarakat maka dengan ini .dilakukan analisa secara kemampuan berfikir yang kuat untuk menentukan hasil penelitiannya. Jenis dan sumber data.

Data Primer yaitu data y ang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer

²² Ibid. hal. 211-215..

didapatkan melalui observasi dan wawancara sekaligus pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.²³

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam metode penulisan ini, menggunakan penelitian Hukum empiris yang dimana merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat dengan menggunakan beberapa tehnik pengumpulan data yaitu Wawancara, dan observasi, yang dimana demi mencari gejala hukum yang menyebabkan terjadinya jual beli di bawah tangan seperti permasalahannya yang telah di bahas sebelumnya, penjelasan daripada wawancara dan observasi sebagai berikut:

a. Wawancara

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.²⁴ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).²⁵ Dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Teknik

²³ Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hal.19.

²⁴ Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95.

²⁵ HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, 2002, hal. 58.

kepastakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan. Metode pengumpulan data yang kedua adalah metode pengumpulan data dengan Observasi.\

b. Observasi

observasi adalah kondisi dimana dilakukannya pengamatan secara langsung oleh peneliti agar lebih mampu memahami konteks data dalam keseluruhan situasi sosial sehingga dapat diperoleh pandangan yang holistik (menyeluruh).

4. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul selanjutnya dilakukan analisa deskriptif, bahwa peneliti akan menjelaskan menggambarkan, dan memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisis hukum yang diperoleh dari hasil penelitian.²⁶ terkait dengan pelaksanaan Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Desa Gondai Kecamatan Langgam Kabupaten Pelalawan Riau

Pendekatan yuridis disini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Sedangkan pengertian empiris adalah,

²⁶ Irwansyah, *Op. Cit*, Hal. 228.

bahwa didalam penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut tata cara jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya atas tanah tersebut dan ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan instansi yang berwenang di kecamatan Langgang, Kabupaten Palalawan, Riau.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tentang tinjauan Umum Maupun khusus terkait Jual Beli Tanah Di Bawa Tangan Dan Akibat Hukumnya

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di

analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang pendaftaran akta jaminan fidusia terhadap perjanjian oleh notaris di kabupaten kudus.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.¹ Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya. Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.²⁷ Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan

²⁷ Azim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, Hal. 200.

hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.²⁸ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.²⁹

Sathipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.³⁰ Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.⁶ Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.³¹

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata (bisnis) dan juga hukum administrasi negara karena objek penelitian penulis disini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata (bisnis) dan administrasi negara. Hukum perdata sendiri menurut Vollmar dan

²⁸ Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, Hal.131

²⁹ Ibid. Hal. 30

³⁰ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.40

³¹ Ibid, Hal.35-56

Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.³² Hak-hak keperdataan meliputi hak-hak kepribadian, hak-hak keluarga, hak-hak harta benda, hak-hak

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata (bisnis) dan juga hukum administrasi negara karena objek penelitian penulis disini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata (bisnis) dan administrasi negara. Hukum perdata sendiri menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.³³ Hak-hak keperdataan meliputi hak-hak kepribadian, hak-hak keluarga, hak-hak harta benda, hak-hak kebendaan, dan hak-hak atas barang-barang tak berwujud.³⁴ Sedangkan kewajiban-kewajiban dalam hubungan keperdataan mencakup kewajiban yang mutlak dan nisbi yaitu yang tidak mempunyai pasangan hak, seperti kewajiban yang dituju pada diri sendiri, yang diminta oleh masyarakat pada umumnya dan hanya dituju kepada kekuasaan yang membawahnya serta melibatkan hak di lain pihak.³⁵ Selain

³² Ibid Hal.37

³³Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 5-6

³⁴ Ibid, Hal.34.

³⁵Ibid, Hal.35.

kewajiban mutlak juga terdapat kewajiban publik dan perdata, kewajiban positif dan negatif, kewajiban universal, umum, khusus dan kewajiban primer yang bersifat memberi sanksi.³⁶ Jadi, akibat hukum dalam aspek hukum perdata muncul karena adanya hak dan kewajiban apabila hukum, hak dan kewajiban terganggu maka muncullah akibat hukum karena hakikatnya hukum adalah melindungi masyarakat baik dalam hukum publik maupun privat.

Selain akibat hukum dalam aspek hukum perdata juga dalam konteks ini dapat dilihat dalam aspek hukum administrasi negara. Hukum administrasi negara menurut Jun Anggriani adalah aturan-aturan yang berisi peraturan yang menjadi pedoman atau acuan aparatur negara dalam menjalankan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan agar kekuasaan aparatur negara tidak otoriter.³⁷ Dalam ilmu hukum, administrasi negara sebagai aparatur pelaksana serta aktivitas pelaksanaan undang-undang yang dijadikan sebagai sumber hukum negara.³⁸ Hubungan hukum dalam hukum administrasi negara lebih kepada aktivitas penyelenggaraan pemerintahan di suatu negara yang karena adanya aktivitas dan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang apabila dilanggar juga terkena sanksi. Dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, badan atau pejabat administrasi negara juga mengadakan hubungan hukum dengan subjek lain dalam hukum privat, dapat juga diatur di luar hukum publik, jadi diatur dalam hukum

³⁶ Salim HS, Loc.Cit.

³⁷ Jum Anggriani, Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, Hal.13 7

³⁸ Ibid, hlm.24

perdata.³⁹ Perbuatan hukum dalam administrasi negara dibagi menjadi peraturan dan ketetapan atau putusan (Beshicking).⁴⁰ Apabila terdapat perbuatan hukum juga terdapat sanksi hukum administratif yang merupakan saran-sarana hukum publik yang dapat diterapkan oleh badan atau pejabat negara apabila ada yang tidak mentaati norma-norma hukum tata usaha negara.⁴¹ Dalam tindakan hukum administrasi negara dan warga terikat untuk melakukan atau memenuhi sesuatu, apabila lalai dan tidak melaksanakannya, maka hukum administrasi negara dapat mengenakan sanksi tanpa adanya perantara pengadilan.⁴² Hal ini berbeda dengan lapangan hukum perdata, apabila pihak yang terikat hukum tidak melaksanakan kewajibannya dapat digugat di pengadilan.

B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik Atas Tanah

Sebelum melangkah kepada pengertian hak milik atas tanah, maka perludipahami terlebih dahulu mengenai pengertian hak atas tanah terlebih dahulu. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya

³⁹ Ibid, Hal.107

⁴⁰ Ibid, Hal.112

⁴¹ Ibid, Hal.185

⁴² Jum Anggarini, Loc.Cit.

untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan. Selanjutnya, mengenai wewenang, Soedikno Mertokusumo membagi wewenang tersebut kedalam 2 hal yakni sebagai berikut:

1. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
2. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang hanya untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan haknya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.⁴³

Objek kajian atas pendaftaran tanah menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997:⁴⁴

1. Hak Milik

⁴³ Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988 Hal. 4

⁴⁴ Eddy Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung, P.T Alumni, Hal. 46

Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu-gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum. Sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arres 14 Maret 1904, yaitu Lantaarpaal Arres, sehingga perbuatan kotapraja yang waktu itu memerintahkan penyediaan kira-kira satu meter persegi tanah dari seorang pemilik tanah untuk menancapkan tiang lentera bagi penerangan umum, oleh Hakim dianggap bertentangan dengan undang-undang, karena membatasi hak milik perseorangan. Konsepsi hak milik semacam ini pada zaman sekarang sudah tidak dapat diterima lagi. Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut: “ Hak milik adalah hak turunmenurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti hak milik

merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undangundang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.⁴⁵ Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi. Apalagi kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti dari pada hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak bolehdipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.

a. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 hak milik terjadi karena, menurut Hukum Adat, karena Penetapan Pemerintah, karena Undang-Undang. Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan di atas, tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna

⁴⁵ Ibid., Hal.45

bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Baru dengan terjadinya hak milik itu tanah yang bersangkutan bersetatus tanah hak milik. Cara memperoleh hak milik demikian disebut originair. Hak milik bisa juga diperoleh secara derivatin. Menurut cara ini suatu subjek memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa hukum itu, hak milik yang sudah ada beralih dari subjek yang satu kepada yang lain.⁴⁶

1) Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 hal ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan pasal tersebut. Terjadinya hak atas tanah menurut Hukum Adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupakerusakan tanah, erosi, tanah longsor, dan sebagainya. Menyerahkan pengaturan pembukaan tanah para Kepala Adat mengakibatkan pemborosan, sebagai yang sering terjadi di beberapa daerah transmigrasi di luar Jawa.

2) Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah

⁴⁶ bid., Hal.46

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena Penetapan Pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a, Sebagaimana telah disinggung di atas, tanah yang diberikan dengan Hak Milik itu semula berstatus tanah negara. Hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik ini pun merupakan pemberian hak baru. Dalam kedua hal itu hak miliknya diperoleh secara originair. Hingga kini Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan di atas belum ada.⁴⁷

Pejabat-pejabat yang berwenang memberikan hak milik, pengaturannya yang terdapat dalam PMDN No.1 Tahun 1967 tentang pembagian tugas dan wewenang agraria. Instansi yang berwenang memberikan hak milik adalah Menteri Dalam Negeri/Dirjen Agraria,kecuali dalam hal-hak wewenang untuk memberikan hak atas tanah dilimpahkan kepada Gubernur/Kepala Daerah. Dalam hal tersebut dibawah ini Gubernur/Kepala Daerah diberi wewenang untuk memberikan hak milik.

- a) Jika hak itu diberikan kepada para transmigran dan kerluarganya.
- b) Jika pemberian hak itu dilakukan didalam rangka pelaksanaan landreform.

⁴⁷ Ibid., Hal.48

- c) Jika hak itu diberikan kepada para bekas gogol tidak tetap, sepanjang tanahnya merupakan bekas tanah gogolan tidak tetap.
- d) Di luar hal-hal tersebut di atas jika tanah yang diberikan dengan hak milik itu merupakan tanah pertanian dan luasnya tidak lebih dari 5000 meter persegi

Sebagaimana telah diuraikan di atas, pelaksanaan wewenang Gubernur tersebut dilakukan oleh para Kepala Kantor Inspeksi Agraria yang bersangkutan atas nama Gubernur.

b. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah dengan hak milik sebagai yang telah diuraikan diatas. Permohonan untuk yang berwenang dengan perantaraan Bupati/Walikota. Kepala Kantor Agraria Daerah bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik, yang disusun menurut contoh yang ditetapkan sebagai lampiran Peraturan MenteriMuda Agraria tersebut di atas. Selain syarat-syarat dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, di dalam surat keputusan pemberian hak milik itu dimuat pula syarat-syarat umum.⁴⁸

c. Pemberian Hak Milik Sebagai Perubahan Hak

⁴⁸ Ibid., Hal, 49-50

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik. Semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA, yaitu di dalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik Adat, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara.⁴⁹

d. Yang Dapat Mempunyai Hak Milik

- 1) Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:
Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan-badan hukum tertentu.
- 3) Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

e. Yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan-badan hukum tertentu.
- 3) Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

2. Hak guna usaha Hak guna usaha

adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang

⁴⁹ Ibid., Hal 51

paling lama 25 tahun yang digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Mereka yang dapat memiliki status hak guna usaha, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dari asal tanahnya, hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik, dan yang dapat mempunyai status hak guna bangunan adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan ataupun 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 suatu

perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asaltidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang.⁵⁰ Mereka yang berhak memperoleh status hak pakai, adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
 - 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukandi Indonesia.
 - 3) Departemen, lembaga pemerintahdaerah. pemerintah Badan-badan keagamaan dan sosial. non-departemen, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
 - 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.
5. Hak Pengelolaan

dan Pemberian hak pengelolaan maksudnya adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepadapemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga ataupun dapat berupa kerja samadengan pihak ketiga. Mereka yang dapat memiliki status hak pengelolaan, adalah :

- 1) Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah.
- 2) Badan usaha milik negara.

⁵⁰ Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

- 3) Badan usaha milik daerah
- 4) PT.Persero
- 5) Badan otoritas
- 6) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

6. Hak atas tanah wakaf

Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.

7. Hak milik atas satuan rumah susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang bersifat perorangan yang meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

8. Hak tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atastanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA yang diperuntukkan sebagaipelunasan utang tertentu.

9. Tanah negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

Tanah merupakan salah satu aset negara yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia

memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.

Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945) memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah. secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan negara hanya diberikan suatu kewenangan untuk menguasai yang berarti hanya sebatas berkuasa atas suatu memegang kekuasaan sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia.

Dalam mengatur kepemilikan hak atas tanah, maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dengan sendirinya terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, moderen serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakekatdari UUPA meletakkan dasar-dasar bagi hukum agrarian nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara.⁵¹

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian

⁵¹ Hasan Wargakusumah, 1992, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Hal 9-10

“penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan peraspek public. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.⁵²

Hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 dan pasal 53 UUPA diuraikan menjadi tiga (3) bagian, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
3. Hak atas tanah bersifat sementara.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakim. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁵³

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut ‘Hak’. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah “property right”. Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya. Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan

⁵² Suhendra, 2011, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011. Hal. 34.*

⁵³ Boedi Harsono, Loc.Cit. Hal. 24

merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. UUD NRI Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Ketentuan dalam pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Pada ayat (1) tersebut dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUHPerdata). Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang

sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.⁵⁴

Selanjutnya pada Ayat (2) menegaskan bahwa: “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Ayat tersebut bertujuan untuk menjelaskan sifat “zakelijk” dari hak milik. Zakelijk adalah hak atas benda yang berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi (persoonlijk) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Menurut Ali Achmad Chomzah,⁵⁵ bahwa sifat-sifat hak milik itu adalah sebagai berikut:

1. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuh, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus

⁵⁴ Sudargo Gautama, Loc. Cit, Hal. 124.

⁵⁵ Ali Achmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan, Jakarta: Prestasi Pustaka, Hal. 5.

disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah dan Hak Milik

Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin capitastum yang berarti suatu register atau capita atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (capotatio terrens) . Menurut A.P Parlindungan, cadastre adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).

Demikian pula cadastre merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekamanyang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁵⁶ Sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.⁵⁷ Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Douglas J Willem merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak

⁵⁶ A.P Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, Hal, 18.

⁵⁷ Ibid, Hal, 19.

seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan. Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang 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 sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁸

Kata-kata “rangkaiannya kegiatan” menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan-perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah di atas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu :⁵⁹

- 1) Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah.

⁵⁸ Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008. *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, 2008 Hal, 12.

⁵⁹ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya)*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2008, Hal, 72.

- 2) Oleh pemerintah bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- 3) Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- 4) Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan,sertatatanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
- 5) Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- 6) Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah. g) Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sejak tanggal 08 Juli 1997 dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP-PT ini ditegaskan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Nama

surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertipikat.⁶⁰

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah.

1. Sitem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.¹⁹ Didalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of titles, title dalam arti hak). Sistem pendaftaran tanah memperlakukan, apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau

⁶⁰ Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 10-12

menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebankannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta.⁶¹

Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukumnya, hak penerimanya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta adalah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar.

Akta hanya merupakan sumber datanya untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut “register” atau di Indonesia disebut buku tanah sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku Tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat

⁶¹ Chadidjah Dalimunthe, 2002. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, Hal.132.

dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif.

Dalam sitem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah yang merupakan salinan register, yang di Indonesia Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (PP 10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997(PP 24/1997) sebagai revisi dari PP 10/1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksana dari PP 24/1997 maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka.BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶²

Selanjutnya mengenai peralihan hak atas tanah, terjadi setelah peralihan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan dimana letak tanah tersebut. Hal ini penting guna memperoleh jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

⁶² Boedi Harsono, Op.Cit, Hal.76

Dengan demikian pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dan subjek yang bersangkutan, status dan pada haknya, serta beban yang berada di atas tanah tersebut dan turut menghasilkan sertifikat.⁶³

Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka Rechts Kadaster yang bertujuan menjamin tertib hukum dan kapasitas atas hak tanah (kepastian hukum) serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah maka oleh UUPA, Pemerintah diharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dan hal itu diatur dengan suatu Peraturan Pemerintah. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal, yakni:

- 1) Pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.

⁶³ Y.W. Sunidhia dan Ninik Widyanti, 1998. *Pembaharuan Hukum Agraria*, PT. Bima Aksara, Jakarta, Hal, 139.

- 2) Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tandabukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶⁴

Dalam rangka pelaksanaanya, tugas pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan diantaranya adalah pelaksanaan pembukuan, pendaftaran danpemindaahan/peralihan hak atas tanah. Kepastian hukum obyek mengandung pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila dikemudian hari tanda-tanda batas tanah tersebut hilang. Kepastian hukum subyek bermakna bahwa hak yang terdaftar dalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik.

A.P.Parlindungan menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu mahal sekali anggarannya, sehingga tergantung dari anggaran yang tersedia, kepegawaian dansarana maupun prasarana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerahdaerhtertentu terutama yang mempunyai lalu-lintas perdagangan yang tinggi satu danlainnya menurut pertimbangan dari keadaan yang ada.

pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila dikemudian hari tanda-tanda batas tanah tersebut hilang. Kepastian hukum subyek bermakna bahwa hak yang terdaftar dalam daftar

⁶⁴ Pasal 19 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria.

umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu mahal sekali anggarannya, sehingga tergantung dari anggaran yang tersedia, kepegawaian dan sarana maupun prasarana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerah-daerah tertentu terutama yang mempunyai lalu-lintas perdagangan yang tinggi satu dan lainnya menurut pertimbangan dari keadaan yang ada.⁶⁵

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Hal tersebut seperti yang telah diuraikan di atas sekarang ini diatur dalam PP 24/1997 sebagai pengganti dari PP 10/1961 yang dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Tujuan dan sistem yang digunakan tetap dipertahankan dalam PP 24/1997 ini, yang pada hakekatnya seperti yang sudah ditetapkan dalam UUPA, yakni antara lain Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian di bidang pertanahan.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Pasal

⁶⁵ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, Hal. 115. 1991.

19 ayat (3) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi sertakemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Penjelasan Umum Angka 1V UUPA dinyatakan “Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial-ekonomi dan kemungkinan kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya”.⁶⁶

Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggarannya di kota-kota lambat laun akan menigkat pada kadaster yang meliputi wilayah negara. Atas dasar ketentuan Pasal 19 Ayat (3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah di prioritaskan didaerah perkotaan, disebabkan didaerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada didaerah perdesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, Pertanahan Kabupaten/Kota.⁶⁷ Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998, kemudian ditambahkan dengan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No.95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Didalam struktur organisasi, Badan Pertanahan dibagi menjadi 3 berdasarkan wilayah, yaitu :

⁶⁶ Penjelasan Umum Angka 1V Undang-Undang Pokok Agraria

⁶⁷ Pasal 5 - 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

- 1) Di Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI).
- 2) Di Tingkat Provinsi dibentu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi).
- 3) Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/Kota).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabatlain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi. Kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.⁶⁸

4. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Diatur dalam Pasal 2 PP No 24 tahun 1997 yaitu pendaftaran tanah

⁶⁸ Urip santoso, Op.Cit, Hal, 24-25

dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas-asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 tersebut meliputi:⁶⁹

1) Asas sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur Pendaftaran Tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

2) Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa Pendaftaran Tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan Pendaftaran Tanah itu sendiri.

3) Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah harus bisa terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukannya, terutama memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4) Asas mutakhir

⁶⁹ Boedi Harsono, 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, , Hal 473

Asas mutakhir dimaksudkan agar pemeliharaan data Pendaftaran Tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tercatat atau tersedia di Kantor Pertanahan selalu up to date dan sesuai dengan kenyataan di lapangan.

5) Asas terbuka

Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Tujuan dari pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 yang menentukan bahwa:

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (lihat pasal 19 UUPA).
- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maksud dari terselenggaranya tertib administrasi pertanahan itu ialah pemeliharaan data

fisik, data yuridis dan data-data lain yang berhubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah tersebut.

Tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Memeroleh sertifikat tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. 28 Jaminan Kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar.
- 2) Kepastian subyek hak Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya.
- 3) Kepastian obyek hak Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.
- 4) Untuk terselenggaranya Catur Tertib Pertanahan Pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan Catur Tertib Pertanahan yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.⁷⁰

D. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli

1. Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA

Setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA) pada tanggal 24 September Tahun 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono dalam Mudjiono,⁷¹ juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah yang diatur dalam KUH-Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.

Tujuan pokok diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, keadaan bagi

⁷⁰ Supriadi, 2009. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 164-165.

⁷¹ Mudjiono, 1997, *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, Hal. 22

negara dan rakyat, terutama rakyat petani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan demikian menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari Hukum Tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Sejak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan Kepala Desa.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁷²

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak

⁷² Adrian Sutedi, 2010 Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, Hal.149

tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁷³

2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah antara lain yaitu :⁷⁴

a. Syarat Materiil

- 1) Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :
- 2) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

⁷³ Udjiono, 1997, *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, Hal. 22

⁷⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, Hal. 149

- 3) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- 4) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 1) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah:

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

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah : Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7

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

I. Tinjauan Umum Mengenai Kabupaten Pelalawan

Penelitian ini berada di kecamatan Langgam yang merupakan salah satu Kecamatan yang berada di Kabupaten Pelalawan, Riau, Indonesia. Kecamatan Langgam memiliki 8(delapan) desa yang terdiri dari Kelurahan Langgam, desa Tambak, desa Segati, desa Sotol, desa Padang Luas, desa Gondai, desa Penarikan, dan desa Langkan.

Kecamatan Langgam merupakan salah satu kecamatan dari 12 kecamatan yang ada di kabupaten Pelalawan. Secara administratif, kecamatan langgam dengan wilayah seluas 144.245,09 Ha adalah kecamatan yang terletak di kabupaten Pelalawan yang terdiri dari 1(satu) kelurahan dan 7(tujuh) desa yaitu kelurahan Langgam, dan desa tambak, segati, sotol, lankan, gondai, penarikan dan padang luas.

Secara geografis, kecamatan Langgam berbatasan dengan :

- e. Sebelah utara berbatasan dengan kecamatan Bandar Sei Kijang
- f. Sebelah selatan berbatasan dengan kecamatan Ukui
- g. Sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Bunut
- h. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kuantan Singingi

Secara Astronomis letak kecamatan Laggam berada di kordinat garis lintang 0,2477 LS dan garis bujur 101,7195 BT dengan ketinggian dari permukaan air laut 39 m. dilihat dari Topografi wilayah kecamatan langgam sebagian besar merupakan daerah dataran rendah dan hanya kelurahan langgam saja yang dialiri sungai.

Masyarakat di Desa Gondai, Kecamatan Laggam, Kabupaten Palalawan termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa., di Kecamatan Laggam ini masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di Kecamatan Laggam, mereka melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.⁷⁵

⁷⁵ Wawancara bersama rusmanto, masyarakat di Desa Gondai, pada tanggal 05 Januari 2024, pukul 14:00 WIB

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Praktek jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau dan akibat hukumnya.

1. Faktor-Faktor yang Melatarbelakangi Masyarakat Masih Melakukan Jual Beli Tanah di bawah tangan di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau, masih sering terjadi. Fenomena ini merupakan akibat dari kombinasi faktor sosial, ekonomi, budaya, dan administratif yang kompleks. Dalam konteks ini, penting untuk memahami alasan di balik keberlanjutan praktik tersebut serta dampak hukumnya terhadap masyarakat lokal.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai mencerminkan keterbatasan akses informasi dan pendidikan hukum di kalangan masyarakat. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya legalitas dalam transaksi tanah⁷⁶. Pemerintah daerah perlu lebih aktif

⁷⁶ Wawancara bersama Muhammad David, Sekertaris Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 13:00 WIB.

dalam memberikan informasi dan bantuan kepada warga desa untuk memahami prosedur legal yang berlaku.

Transaksi tanah di bawah tangan dapat berdampak negatif terhadap stabilitas ekonomi masyarakat desa, ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah menghambat perkembangan ekonomi karena tanah tidak dapat digunakan sebagai agunan untuk pinjaman bank. Hal ini mengurangi peluang warga desa untuk mendapatkan modal usaha yang dapat meningkatkan kesejahteraan ekonomi mereka.

Ketidakjelasan status hukum atas tanah yang diperjual belikan secara informal meningkatkan potensi konflik dan sengketa tanah. Penegakan hukum yang lemah terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan juga memperburuk situasi ini. Perlu adanya langkah-langkah tegas dari pemerintah untuk meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap transaksi tanah ilegal.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai umumnya dilakukan tanpa melalui prosedur resmi dan tanpa dokumen legal yang sah. Transaksi biasanya didasarkan pada kepercayaan antar pihak yang terlibat, dengan perjanjian lisan atau bukti tertulis sederhana seperti kuitansi, dari hasil penelitian dan wawancara dengan responden, ada beberapa faktor sebagian masyarakat khususnya di Desa Gondai, Kecamatan Langgam, Kabupaten Pelalawan, Riau,

bahwa masyarakat masih memilih jual beli di bawah tangan atas tanah berstatus letter C dan tidak mengurus Sertipikat dikarenakan.⁷⁷

a. **Prosedur Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan, atau yang dikenal sebagai transaksi informal tanpa melibatkan proses legal yang diatur oleh pemerintah, masih umum terjadi di banyak daerah. Meskipun transaksi ini sering dilakukan untuk kemudahan dan kecepatan, mereka membawa risiko hukum yang signifikan. Penjelasan ini akan menguraikan prosedur umum jual beli tanah di bawah tangan, termasuk langkah-langkah yang biasanya diambil, serta risiko dan potensi konsekuensinya.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondai umumnya dilakukan tanpa melalui prosedur resmi dan tanpa dokumen legal yang sah. Transaksi biasanya didasarkan pada kepercayaan antar pihak yang terlibat, dengan perjanjian lisan atau bukti tertulis sederhana seperti kuitansi.

1) Langkah-langkah Prosedur Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

a) Kesepakatan Awal antara Penjual dan Pembeli

Langkah pertama dalam jual beli tanah di bawah tangan adalah adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga dan syarat-syarat penjualan. Kedua belah pihak biasanya melakukan

⁷⁷ Wawancara bersama Rafai murbanur, Bendahara Desa Sekertaris Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 13:00 WIB.

negosiasi tanpa melibatkan pihak ketiga atau notaris. Kesepakatan ini sering kali didasarkan pada kepercayaan dan hubungan personal.

b) Pemeriksaan Tanah Secara Fisik

Pembeli biasanya akan memeriksa kondisi fisik tanah, termasuk luas, lokasi, dan batas-batas tanah. Pemeriksaan ini sering kali dilakukan tanpa melibatkan survei resmi atau pengecekan dokumen hukum seperti sertifikat tanah.

c) Pembuatan Surat Perjanjian Sederhana

Setelah mencapai kesepakatan, penjual dan pembeli akan membuat surat perjanjian sederhana yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah telah dilakukan. Surat ini biasanya mencantumkan informasi dasar seperti identitas penjual dan pembeli, deskripsi tanah, harga, dan syarat pembayaran. Surat perjanjian ini mungkin hanya ditandatangani oleh kedua belah pihak tanpa saksi atau notaris.⁷⁸

d) Pembayaran

Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer bank. Dalam beberapa kasus, pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan jadwal yang disepakati.

⁷⁸ Wawancara bersama Muhammad rizal Ma'ruf, warga Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 14:00 WIB.

e) Penyerahan Tanah

Setelah pembayaran diterima, penjual menyerahkan tanah kepada pembeli. Penyerahan ini biasanya dilakukan secara fisik, dengan pembeli mulai menguasai dan menggunakan tanah tersebut.

f) Dokumentasi dan Penyimpanan Surat Perjanjian

Surat perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani disimpan oleh kedua belah pihak sebagai bukti transaksi. Namun, karena tidak ada pengesahan resmi dari pemerintah, surat ini tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.

2) Risiko dan Potensi Konsekuensi dari Jual Beli Tanah di Bawah Tangan⁷⁹

a) Ketidakpastian Hukum

Tanah yang dibeli melalui transaksi di bawah tangan tidak memiliki bukti legal yang sah. Ini berarti kepemilikan tanah tersebut tidak diakui secara hukum, sehingga pembeli tidak memiliki perlindungan hukum jika terjadi sengketa. Ketidakpastian hukum ini bisa menyebabkan masalah serius di masa depan, terutama jika ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.

b) Sengketa Tanah

⁷⁹ I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan Oleary, Ni Made Puspasutari Ujjanti, 2020, AKIBAT HUKUM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN BADUNG, Jurnal Konstruksi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Vol. 1, No. 1, September Hal. 176-180, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum> DOI: <https://doi.org/10.22225/jkh.1.1.2246.176-180>

Tanpa dokumen resmi, sangat mudah terjadi sengketa tanah. Pihak-pihak lain, termasuk ahli waris atau penjual yang tidak jujur, bisa mengklaim bahwa transaksi tersebut tidak sah atau tanah tersebut masih milik mereka. Sengketa tanah ini sering kali sulit diselesaikan dan bisa berakhir di pengadilan dengan biaya tinggi dan waktu yang lama.

c) Kerugian Finansial

Pembeli berisiko kehilangan uangnya jika transaksi tersebut dinyatakan tidak sah atau tanah tersebut ternyata bermasalah. Tanpa perlindungan hukum, pembeli tidak memiliki dasar yang kuat untuk mengklaim pengembalian uang atau kompensasi dari penjual.

d) Kesulitan dalam Pengembangan Tanah

Tanah yang dibeli melalui transaksi di bawah tangan sulit untuk dikembangkan. Pembeli tidak bisa menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan untuk pinjaman bank atau mengajukan izin pembangunan karena tidak ada bukti kepemilikan yang sah. Hal ini menghambat potensi penggunaan tanah untuk tujuan investasi atau pembangunan.

e) Hambatan dalam Proses Jual Beli Selanjutnya

Jika pembeli ingin menjual tanah tersebut di masa depan, mereka akan menghadapi kesulitan besar karena tidak memiliki dokumen legal yang diperlukan untuk melakukan transaksi resmi. Hal ini mengurangi nilai jual tanah dan membatasi potensi keuntungan dari penjualan kembali.

b. Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Tanah di Bawah Tangan⁸⁰

a) Keterbatasan Akses Informasi dan Edukasi

Banyak warga yang tidak memahami pentingnya legalitas dalam jual beli tanah, minimnya sosialisasi dari pemerintah mengenai prosedur legal transaksi tanah. Penyebab keterbatasan Akses Informasi dan Edukasi ialah:

b) Infrastruktur Informasi yang Tidak Memadai.

Di beberapa daerah, terutama di wilayah pedesaan atau terpencil, akses ke informasi sangat terbatas, hal ini disebabkan oleh kurangnya fasilitas seperti internet, perpustakaan, atau pusat informasi yang dapat memberikan pengetahuan yang diperlukan mengenai legalitas transaksi tanah.

c) Minimnya Sosialisasi dari Pemerintah

Pemerintah seringkali kurang aktif dalam mensosialisasikan prosedur legal jual beli tanah kepada masyarakat, kampanye atau program edukasi yang seharusnya menjelaskan pentingnya legalitas dalam transaksi tanah sering kali kurang intensif atau tidak menjangkau seluruh lapisan masyarakat.

d) Tingkat Pendidikan yang Rendah

⁸⁰ Wawancara bersama Rumanto Riyandi, Kepala Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 1:00 WIB.

Di beberapa daerah, tingkat pendidikan masyarakat masih rendah, hal ini menyebabkan keterbatasan dalam memahami prosedur hukum dan administrasi yang kompleks terkait dengan jual beli tanah.

e) Budaya dan Kebiasaan Lokal:

Beberapa masyarakat memiliki kebiasaan dan budaya lokal yang lebih mengutamakan transaksi secara tradisional tanpa memperhatikan aspek legalitas formal. Hal ini diperparah dengan kepercayaan kepada sistem adat yang kadang tidak memerlukan dokumentasi resmi.

c. Dampak dari Keterbatasan Akses Informasi dan Edukasi⁸¹

a) Transaksi Ilegal atau Bermasalah

warga yang melakukan transaksi tanah tanpa melalui prosedur legal yang benar, yang dapat mengakibatkan sengketa tanah di kemudian hari. Tanpa dokumen resmi, kepemilikan tanah menjadi sulit untuk dibuktikan secara hukum.

b) Ketidakpastian Hukum:

Tanah yang dijual tanpa proses legal formal sering kali menghadapi ketidakpastian hukum. Hal ini dapat menyebabkan konflik antarindividu atau antar komunitas.

c) Kerugian Finansial:

⁸¹ A Pawit M. Yusup, Engkus Kuswarno, & Nuning Kurniasih Universitas Padjadjaran, Bandung spek keterbatasan akses informasi penghidupan orang miskin pedesaan, jurnal Universitas Padjadjaran, Bandung, Hal 56, [hchromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://media.neliti.com/media/publications/148344-ID-aspek-keterbatasan-akses-informasi-pengh.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/148344-ID-aspek-keterbatasan-akses-informasi-pengh.pdf).

Transaksi tanah yang tidak didasarkan pada hukum yang benar dapat menyebabkan kerugian finansial yang signifikan. Pembeli atau penjual tanah bisa kehilangan uangnya karena transaksi yang tidak sah.

d) Kesulitan dalam Pengembangan Infrastruktur:

Tanah yang statusnya tidak jelas sulit untuk dikembangkan oleh pemerintah atau investor. Hal ini dapat menghambat pembangunan infrastruktur dan pengembangan ekonomi daerah.

1) Proses Administrasi yang Rumit dan Mahal

Pengurusan sertifikat tanah dianggap rumit dan memerlukan biaya tinggi. Banyak warga yang merasa kesulitan untuk melalui proses birokrasi yang panjang.

2) Tradisi dan Kepercayaan Lokal

Praktik jual beli tanah secara informal sudah menjadi kebiasaan yang diterima masyarakat. Kepercayaan antar pihak sering dianggap cukup tanpa memerlukan dokumen resmi.

3) Kurangnya Pengawasan dari Pemerintah

Pemerintah setempat kurang aktif dalam memonitor dan menindak transaksi tanah ilegal, Lemahnya penegakan hukum terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan.

2. Akibat Hukum dari Jual Beli Tanah di Bawah Tangan⁸²

⁸² I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan O'leary, Ni Made Puspasutari Ujjianti, 2020, AKIBAT HUKUM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH HAK MILIK DI

a. Tidak Diakuinya Hak Kepemilikan Secara Hukum

Pembeli yang melakukan transaksi tanah di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum atas tanah yang dibelinya. Tanah yang dibeli tidak diakui secara sah, sehingga pembeli berisiko kehilangan tanah jika ada pihak lain yang memiliki sertifikat resmi.

b. Potensi Sengketa Tanah

Transaksi tanah di bawah tangan sering kali menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Tanpa dokumen legal yang jelas, sengketa tanah sulit diselesaikan secara hukum.

c. Kesulitan dalam Pendaftaran Tanah

Pembeli yang ingin mengurus sertifikat tanah di masa depan akan menghadapi kesulitan karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah. Proses pendaftaran tanah menjadi lebih rumit dan memerlukan biaya tambahan.

d. Sanksi Hukum

Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah ilegal berpotensi dikenakan sanksi hukum. Pemerintah dapat memberikan denda atau tindakan hukum lainnya sebagai upaya untuk menegakkan peraturan dan mencegah praktik jual beli tanah yang tidak sah.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan, atau transaksi informal tanpa melibatkan proses legal yang diatur oleh pemerintah, masih umum terjadi di banyak daerah. Meskipun transaksi ini sering dilakukan untuk kemudahan dan kecepatan, mereka membawa risiko hukum yang signifikan. Untuk memahami lebih dalam mengenai masalah ini, kita dapat menggunakan perspektif teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman. Friedman membagi sistem hukum menjadi tiga komponen utama: **struktur**, **substansi**, dan **budaya hukum**. Penjelasan ini akan mengaitkan prosedur jual beli tanah di bawah tangan dengan teori tersebut.

1. Komponen Struktur dalam Sistem Hukum⁸³

Struktur hukum mencakup institusi dan lembaga yang menjalankan hukum, termasuk pengadilan, badan legislatif, dan administrasi pemerintahan. Kelemahan Struktur dalam Konteks Jual Beli Tanah di Bawah Tangan:

- a. Kurangnya Infrastruktur Pemerintahan yang Efektif di banyak daerah, terutama di pedesaan, lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi tanah sering kali kekurangan sumber daya dan staf yang memadai. hal ini menyebabkan proses pendaftaran dan verifikasi tanah menjadi lambat dan tidak efisien, mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi di bawah tangan sebagai alternatif.

⁸³Friedman, L. M. (1975). *The Legal System: A Social Science Perspective*. Russell Sage Foundation, <https://berandahukum.com/a/teori-hukum-legal-system-lawrence-m-friedman> , di akses pada tanggal 10 april 2024, pukul 14:00 WIB

- b. Pengawasan yang Lemah, Struktur hukum yang lemah juga terlihat dalam pengawasan yang kurang efektif terhadap praktik jual beli tanah. Banyak transaksi di bawah tangan terjadi tanpa sepengetahuan atau intervensi dari pihak berwenang, sehingga sulit untuk mengendalikan dan memastikan bahwa semua transaksi tanah sesuai dengan hukum.
- c. Peran Notaris dan PPAT yang keterlibatan Terbatas, Di daerah dengan struktur hukum yang lemah, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering kali tidak dimaksimalkan. Padahal, mereka adalah kunci dalam memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan secara sah dan sesuai prosedur.

2. Komponen Substansi dalam Sistem Hukum⁸⁴

Substansi hukum mencakup aturan dan norma yang mengatur perilaku dalam masyarakat. Ini termasuk undang-undang, peraturan, dan doktrin hukum.

a. Kekosongan Hukum dan Peraturan yang Kurang Dikenal

- 1) **Undang-undang Agraria:** Di Indonesia, Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah salah satu dasar hukum yang mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah. Namun, kurangnya sosialisasi mengenai undang-undang ini menyebabkan banyak warga tidak memahami hak dan kewajiban mereka terkait dengan kepemilikan dan transaksi tanah.

⁸⁴ Friedman, L. M. (1975). *The Legal System: A Social Science Perspective*. Russell Sage Foundation, <https://berandahukum.com/a/teori-hukum-legal-system-lawrence-m-friedman>, di akses pada tanggal 10 april 2024, pukul 14:00 WIB

2) Regulasi yang Kompleks: Substansi hukum yang ada sering kali dianggap terlalu kompleks dan sulit dipahami oleh masyarakat awam. Kurangnya pemahaman ini menyebabkan warga memilih jalur informal yang mereka anggap lebih sederhana dan cepat.

b. Tidak Adanya Perlindungan Hukum dalam Transaksi Bawah Tangan.

- 1) Ketidakpastian Hukum, Transaksi bawah tangan tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai. Substansi hukum mengharuskan semua transaksi tanah melalui prosedur resmi untuk memastikan keabsahan dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat.
- 2) Potensi Sengketa, Tanpa dokumen resmi dan pengesahan dari pemerintah, tanah yang ditransaksikan secara informal rentan terhadap sengketa hukum. Ini bertentangan dengan tujuan substansi hukum yang bertujuan menciptakan ketertiban dan kepastian hukum.

3. Komponen Budaya Hukum dalam Sistem Hukum⁸⁵

Budaya hukum adalah sikap, nilai, dan persepsi masyarakat terhadap hukum. Ini mencakup sejauh mana masyarakat memahami, menghormati, dan mematuhi hukum.

a. Budaya Hukum yang Lemah

- 1) Kebiasaan dan Tradisi Lokal, Di banyak daerah, transaksi tanah dilakukan berdasarkan kebiasaan dan tradisi lokal yang tidak memerlukan prosedur

⁸⁵ Friedman, L. M. (1975). *The Legal System: A Social Science Perspective*. Russell Sage Foundation, <https://berandahukum.com/a/teori-hukum-legal-system-lawrence-m-friedman>, di akses pada tanggal 10 april 2024, pukul 14:00 WIB

legal formal. Budaya ini mempercayai sistem adat dan kesepakatan lisan yang tidak diakui secara hukum formal.

- 2) Ketidakpercayaan terhadap Sistem Hukum, Ketidakpercayaan terhadap sistem hukum formal sering kali mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi bawah tangan. Mereka mungkin merasa bahwa prosedur resmi terlalu rumit, memakan waktu, dan mahal.

b. Pendidikan dan Kesadaran Hukum

- 1) **Pendidikan Hukum yang Rendah:** Rendahnya tingkat pendidikan hukum di kalangan masyarakat menyebabkan kurangnya pemahaman mengenai pentingnya legalitas dalam transaksi tanah. Banyak orang yang tidak menyadari risiko dan konsekuensi hukum dari transaksi bawah tangan.
- 2) **Kurangnya Sosialisasi Hukum:** Pemerintah dan lembaga terkait sering kali kurang aktif dalam mensosialisasikan hukum dan peraturan terkait tanah. Hal ini memperburuk budaya hukum yang lemah, karena masyarakat tidak memiliki informasi yang cukup untuk membuat keputusan yang tepat.
- 3) Solusi dalam Perspektif Teori Sistem Hukum oleh Friedman

c. Memperkuat Struktur Hukum

- 1) Peningkatan Kapasitas Lembaga Pemerintahan, Memperkuat kapasitas institusi pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi tanah melalui peningkatan sumber daya, pelatihan, dan teknologi.

- 2) Pengawasan yang Lebih Ketat, mengembangkan mekanisme pengawasan yang lebih efektif untuk memastikan bahwa semua transaksi tanah sesuai dengan hukum.

d. Menyederhanakan dan Mensosialisasikan Substansi Hukum

- 1) Penyederhanaan Regulasi: Membuat regulasi yang lebih mudah dipahami oleh masyarakat umum tanpa mengurangi ketegasan dan kejelasan hukum.
- 2) Sosialisasi Intensif, Pemerintah dan lembaga terkait harus aktif dalam mensosialisasikan undang-undang dan peraturan terkait tanah kepada masyarakat melalui berbagai media dan program edukasi.

e. Meningkatkan Budaya Hukum

- 1) Edukasi dan Pelatihan: Mengadakan program edukasi dan pelatihan hukum untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya legalitas dalam transaksi tanah.
- 2) Melibatkan Tokoh Masyarakat: Melibatkan tokoh masyarakat dan pemimpin lokal dalam upaya sosialisasi hukum untuk meningkatkan legitimasi dan penerimaan di kalangan masyarakat.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan mencerminkan kelemahan dalam ketiga komponen sistem hukum menurut teori Lawrence M. Friedman: struktur, substansi, dan budaya hukum. Untuk mengatasi masalah ini, perlu adanya perbaikan menyeluruh di semua komponen tersebut. Memperkuat lembaga pemerintah, menyederhanakan regulasi, dan meningkatkan budaya hukum melalui

edukasi dan sosialisasi adalah langkah-langkah yang krusial untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan secara sah dan memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada semua pihak yang terlibat

B. Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Gondai Pada Transaksi Jual Tanah Pada Peraturan Yang Berlaku.

Kesadaran hukum merupakan interpedensi mental dan moral yang masing-masing tergantung pada egonya manusia. Berkaitan dengan hal tersebut, Widjaya mengemukakan bahwa Kesadaran hukum merupakan keadaan dimana tidak terdapatnya benturan-benturan hidup dalam masyarakat. Masyarakat dalam kehidupan seimbang, serasi dan selaras. Kesadaran hukum diterima sebagai kesadaran bukan diterima sebagai paksaan, walaupun ada pengekangan dari luar diri manusia atau masyarakat sendiri dalam bentuk perundang-undangan.⁸⁶

Kesadaran hukum merupakan faktor krusial dalam menjaga legalitas dan keabsahan transaksi jual beli tanah di masyarakat. Desa Gondai, sebagai contoh masyarakat pedesaan, juga menghadapi tantangan serupa dalam memahami dan mengikuti peraturan yang berlaku terkait transaksi tanah. Oleh karena itu, peningkatan kesadaran hukum di Desa Gondai menjadi penting untuk mengurangi risiko hukum yang terkait dengan transaksi tanah di bawah tangan. Tulisan ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan merumuskan langkah-langkah konkrit yang

⁸⁶ Widjaya, 1984, Kesadaran Hukum Manusia dan Manusia Pancasila, Jakarta: Era Swasta, Hal. 14

dapat dilakukan untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat Desa Gondai dalam transaksi jual beli tanah.

Berdasarkan paparan di atas untuk menjawab rumuan masalah berikut ini penulis menggunakan pisau analisis yaitu Teori bekerjanya hukum demi menciptakan kesadaran Hukum dan Pengetahuan tentang Transaksi Jual Beli Tanah Untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan tepat, pihak yang terlibat perlu memiliki pemahaman yang baik tentang peraturan dan prosedur hukum yang berlaku. Kesadaran hukum yang tinggi akan membantu mereka memahami hak, kewajiban, dan risiko yang terkait dengan transaksi tersebut. Pemahaman ini mencakup aspek legalitas kepemilikan tanah, persyaratan administrasi, pembayaran pajak, dan lain sebagainya bahwa Transaksi jual beli tanah adalah kegiatan yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, termasuk di Desa Gondai. Namun, seringkali masyarakat tidak memahami secara menyeluruh mengenai peraturan-peraturan yang mengatur transaksi tanah tersebut. Kurangnya pemahaman terhadap hukum tanah dapat menyebabkan risiko terjadinya sengketa hukum dan ketidakpastian dalam kepemilikan tanah.

Oleh karena itu, langkah pertama yang perlu dilakukan adalah melakukan pengenalan terhadap peraturan yang berlaku mengenai transaksi jual beli tanah. Dalam penjelasan berikut, akan dibahas mengenai pentingnya pemahaman terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah terkait, dan kebijakan lokal yang mengatur masalah tanah di tingkat desa, serta bagaimana langkah-langkah pengenalan ini dapat dilakukan melalui penyuluhan dan sosialisasi

1. Pengenalan Peraturan yang Berlaku

Langkah pertama dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat Desa Gondai adalah dengan melakukan pengenalan terhadap peraturan yang berlaku mengenai transaksi jual beli tanah. Hal ini meliputi pemahaman terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah terkait, serta kebijakan lokal yang mengatur masalah tanah di tingkat desa. Pengenalan ini dapat dilakukan melalui penyuluhan dan sosialisasi yang melibatkan pemerintah desa, lembaga masyarakat, dan tokoh agama yang memiliki pengaruh di masyarakat.

Mengingat masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak. Suatu kebijakan yang memberikan kelonggaran yang lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat dibenarkan apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok lain yang lebih besar.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut didalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan,

pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Atas dasar itu agar pelaksanaan peralihan penguasaan hak dari negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat dibidang pertanahan. Sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan diatas masalah agraria menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agraria ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijaksanaan dalam rangka menyusun politik hukum dibidang agraria. Kebijaksanaan yang dimaksud adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi mengenai Inventarisasi tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Berkenaan dengan kesadaran hukum masyarakat tersebut, masyarakat Desa Gondai perlu diberikan pemahaman tentang pentingnya Jual beli tanah yang terbit aturan, Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Salah satu obyek hak yang terdapat didalam lingkungan masyarakat adalah tanah, dan setiap individu berhak untuk memiliki obyek hak (tanah) tersebut, sehingga apabila kita berbicara mengenai adanya obyek hak, lalu bagaimanakah cara individu tersebut memperoleh obyek hak (tanah) tersebut? Adapun hak-hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli. Menurut Harun Al-Rashid pada hakekatnya jual beli merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak pembeli tanah dari pihak penjual tanah.

2. Pelatihan dan Workshop

Selanjutnya, penyelenggaraan pelatihan dan workshop mengenai transaksi jual beli tanah dapat membantu meningkatkan pemahaman masyarakat Desa Gondai terhadap aspek-aspek hukum yang terkait. Pelatihan ini dapat mencakup prosedur transaksi tanah, pentingnya dokumen legal, risiko yang terkait dengan transaksi tanah di bawah tangan, dan cara menghindari sengketa hukum. Pelatihan ini dapat diadakan secara periodik dengan melibatkan ahli hukum, notaris, dan praktisi lainnya sebagai narasumber

penyelenggaraan pelatihan dan workshop mengenai transaksi jual beli tanah dapat menjadi langkah yang sangat efektif dalam meningkatkan pemahaman **masyarakat Desa Gondai terhadap aspek-aspek hukum yang terkait.** **Pelatihan** semacam ini harus didesain secara cermat untuk mencakup berbagai aspek penting dari transaksi tanah, memberikan pemahaman yang mendalam tentang prosedur-prosedur yang harus diikuti, serta menyoroti risiko dan implikasi

hukum dari transaksi tanah yang tidak sah atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

a. Ruang Lingkup Pelatihan

Pelatihan ini dapat mencakup beberapa topik utama, antara lain:

1) Prosedur transaksi tanah

Peserta akan diberikan pemahaman yang mendalam tentang langkah-langkah yang harus diikuti dalam melakukan transaksi jual beli tanah, termasuk proses pendaftaran dan pengalihan hak tanah.

2) Pentingnya dokumen legal

Pelatihan akan menggarisbawahi pentingnya memiliki dokumen-dokumen legal yang sah dan lengkap dalam setiap transaksi tanah untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukumnya.

3) Risiko transaksi tanah ilegal,

Peserta akan diberikan pemahaman tentang risiko-risiko yang terkait dengan melakukan transaksi tanah di bawah tangan atau tanpa prosedur yang benar, termasuk risiko sengketa hukum dan kehilangan hak atas tanah.

4) Cara menghindari sengketa hukum

Pelatihan akan memberikan panduan praktis tentang cara menghindari sengketa hukum dalam transaksi jual beli tanah, termasuk langkah-langkah pencegahan yang dapat diambil dan pentingnya berkonsultasi dengan ahli hukum.

5) Narasumber Pelatihan

Pelatihan ini dapat diadakan secara periodik, misalnya setiap bulan atau setiap beberapa bulan sekali, dengan melibatkan ahli hukum, notaris, dan praktisi lainnya sebagai narasumber. Keberadaan narasumber yang berpengalaman dan terampil akan memberikan nilai tambah yang besar bagi peserta pelatihan, karena mereka dapat berbagi pengetahuan dan pengalaman praktis mereka dalam menangani transaksi tanah.

6) Metode Pelatihan

Metode pelatihan yang interaktif dan partisipatif dapat menjadi pilihan yang tepat untuk memastikan efektivitas pelatihan ini. Misalnya, diskusi kelompok, studi kasus, dan permainan peran dapat digunakan untuk melibatkan peserta secara aktif dalam pembelajaran. Selain itu, pelatihan juga dapat dilengkapi dengan sesi tanya jawab untuk memastikan pemahaman yang lebih baik dari materi yang disampaikan.

Penyelenggaraan pelatihan dan workshop mengenai transaksi jual beli tanah adalah langkah konkret yang dapat dilakukan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat Desa Gondai tentang aspek hukum yang terkait dengan transaksi tanah. Pelatihan ini dirancang untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam kepada masyarakat tentang berbagai prosedur, dokumen legal yang diperlukan, serta risiko yang terkait dengan transaksi tanah ilegal atau tanpa prosedur yang benar.

Penting untuk mencakup beberapa topik utama dalam pelatihan ini. Pertama-tama, peserta pelatihan perlu diberi pemahaman yang mendalam tentang prosedur transaksi tanah, mulai dari proses pendaftaran hingga pengalihan hak tanah. Mereka perlu memahami langkah-langkah apa yang harus diikuti agar transaksi tanah dapat dilakukan secara sah dan legal.

Selanjutnya, peserta juga harus diberikan pemahaman tentang pentingnya memiliki dokumen legal yang lengkap dan sah dalam setiap transaksi tanah. Dokumen-dokumen ini termasuk sertifikat tanah, akta jual beli, dan surat-surat lain yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengalihan hak tanah. Kehadiran dokumen-dokumen ini sangat penting untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum dari transaksi tanah tersebut.

Selain itu, peserta juga perlu diberi pemahaman tentang risiko-risiko yang terkait dengan melakukan transaksi tanah di bawah tangan atau tanpa prosedur yang benar. Risiko-risiko ini meliputi risiko sengketa hukum, di mana pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi dapat terlibat dalam perselisihan hukum yang panjang dan rumit.

Terakhir, peserta perlu diberikan panduan praktis tentang cara menghindari sengketa hukum dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini termasuk langkah-langkah pencegahan yang dapat diambil, seperti melakukan penelitian yang cermat sebelum melakukan transaksi, berkonsultasi dengan ahli hukum, dan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah disiapkan dengan benar.

Dengan menyelenggarakan pelatihan dan workshop yang mencakup semua aspek ini, diharapkan masyarakat Desa Gondai akan memiliki pemahaman yang lebih baik tentang hukum tanah dan dapat menghindari masalah hukum yang serius dalam transaksi jual beli tanah di masa depan

3. . Penyediaan Materi Edukasi

Pihak terkait, seperti pemerintah desa atau lembaga sosial, dapat menyediakan materi edukasi berupa brosur, pamflet, atau buklet yang menjelaskan secara singkat dan jelas mengenai prosedur dan ketentuan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Materi ini harus disusun dengan bahasa yang mudah dipahami oleh masyarakat Desa Gondai dan disebarakan secara luas melalui berbagai saluran komunikasi, termasuk pengumuman di tempat umum, media sosial, dan acara-acara komunitas.

1) Tujuan Materi Edukasi

Materi edukasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat Desa Gondai tentang prosedur dan ketentuan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Dengan pemahaman yang lebih baik, diharapkan masyarakat dapat melakukan transaksi tanah dengan lebih bijaksana dan meminimalkan risiko terjadinya masalah hukum di masa depan.

2) Penyusunan Materi Edukasi

Materi edukasi harus disusun dengan bahasa yang mudah dipahami oleh masyarakat Desa Gondai. Bahasa yang terlalu teknis atau formal dapat membuat materi sulit dipahami oleh masyarakat yang tidak memiliki latar

belakang hukum yang cukup. Oleh karena itu, penting untuk menggunakan bahasa yang sederhana dan jelas dalam menyusun materi edukasi ini.

Selain itu, materi edukasi juga harus mencakup informasi yang relevan dan penting tentang prosedur dan ketentuan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Informasi-informasi tersebut harus disajikan secara sistematis dan terstruktur sehingga mudah dipahami oleh pembaca.

3) Distribusi Materi Edukasi

Setelah materi edukasi disusun, langkah selanjutnya adalah mendistribusikannya secara luas kepada masyarakat Desa Gondai. Distribusi dapat dilakukan melalui berbagai saluran komunikasi, seperti pengumuman di tempat umum, media sosial, dan acara-acara komunitas.

4) Pengumuman di tempat umum dapat dilakukan melalui spanduk atau poster yang dipasang di lokasi strategis di desa, seperti kantor desa, pusat perbelanjaan, atau tempat ibadah. Media sosial juga dapat menjadi saluran yang efektif untuk menyebarkan materi edukasi ini kepada masyarakat Desa Gondai, terutama kepada generasi muda yang aktif menggunakan media sosial.

5) Selain itu, penyelenggaraan acara-acara komunitas, seperti pertemuan warga, arisan, atau kegiatan sosial lainnya, juga dapat dimanfaatkan untuk mendistribusikan materi edukasi ini. Dengan menghadirkan materi edukasi dalam acara-acara komunitas, diharapkan pesan-pesan yang disampaikan dapat lebih mudah diterima dan dipahami oleh masyarakat.

6) Evaluasi dan Umpan Balik

Setelah materi edukasi didistribusikan, penting untuk melakukan evaluasi terhadap efektivitasnya. Hal ini dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan umpan balik dari masyarakat tentang materi edukasi tersebut. Umpan balik ini dapat diperoleh melalui wawancara, kuesioner, atau diskusi kelompok dengan masyarakat.

Dari hasil evaluasi ini, dapat diketahui sejauh mana materi edukasi telah berhasil mencapai tujuannya dan apakah ada area yang perlu diperbaiki atau ditingkatkan. Dengan demikian, penyediaan materi edukasi ini dapat menjadi lebih efektif dan memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat Desa Gondai dalam pemahaman mereka tentang hukum tanah.

4. Pembentukan Kelompok Diskusi dan Pemantauan

Pembentukan kelompok diskusi atau forum komunitas yang secara khusus membahas masalah hukum terkait transaksi tanah dapat menjadi wadah bagi masyarakat Desa Gondai untuk saling bertukar informasi dan pengalaman. Kelompok ini dapat bertemu secara berkala untuk membahas isu-isu terkini, memecahkan masalah, dan memberikan dukungan kepada anggotanya. Selain itu, pihak terkait juga dapat membentuk tim pemantauan yang bertugas untuk memantau dan memberikan bantuan dalam proses transaksi tanah di tingkat desa, sehingga memastikan bahwa semua transaksi dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dengan pembentukan kelompok diskusi dan tim pemantauan, diharapkan masyarakat Desa Gondai dapat lebih aktif dan terlibat dalam memahami,

menerapkan, dan mematuhi peraturan hukum yang berlaku dalam transaksi tanah. Hal ini akan membantu menciptakan lingkungan hukum yang lebih stabil dan kondusif, serta mengurangi risiko terjadinya masalah hukum di masa depan.

C. Contoh akta jual beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

DIAN PUTRY, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN PELALAWAN

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 800/KEP-
17.3/X/2020

Tanggal 21 Oktober 2020

**Jl. Raya Letjen Soeprapto No. 49. LANGGAM KABUPATEN
PELALAWAN**

Telp/Fax 0000000000000

AKTA JUAL BELI

Nomor : 50/2024.

Lembar Salinan

-Pada hari ini Sabtu, pada tanggal sepuluh Februari duaribu duapuluh empat (10-02-2024). -----

--Berhadapan dengan saya **DIAN PUTRY Sarjana Hukum Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2020 Nomor 800/KEP-17.3/X/2020 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Letjen Soeprapto Nomor 49.B langgam, Kabupaten Pelalawan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

-----**I. Nyonya SRIWATI**, lahir di Pelalawan, pada tanggal 13-03-1972 (tigabelas Maret seribu sembilanratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Desa Ngelarang, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kel/ Desa : Leyang, Kecamatan Langgam Timur, Kabupaten Pelalawan. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374045303850001.-----

----- - menurut keterangannya telah melakukan perjanjian kawin pisah harta sama sekali dengan suaminya **Tuan ANTONi** yang dibuat dihadapan Notaris **YUNUS IBRAHIM Sarjana Hukum Magister Kenotariatan** akta nomor 45 tertanggal 17 September duaribu delapan belas (17-09-2018) dan sudah dibacakan, didaftarkan dan dicatatkan di Kantor Urusan Agama Kecamatan Langgam Timur Kabupaten Pelalawan & Akta Perjanjian kawin tersebut diatas telah diperlihatkan kepada saya sehingga untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini tidak membutuhkan persetujuan suaminya. --

- selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

II.1. Tuan ADITYA KARYADI, lahir di Pelalawan, pada

tanggal duapuluh lima November seribu sembilanratus enampuluh (25-11-1960), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Pelalawan, Jalan Kutilang V, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Susukan, Kecamatan Pelalawan Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322196501610001.-----

-

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". -

--Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---Pihak Pertama menerangkan dengan ini

menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :

- Hak Milik **Nomor 22/ Ungaran**, seluas lebih kurang 800 M2 (delapanratus meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal : 24/2/2000, Nomor : 4293/Wates/2000, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.18.19.04084 terdaftar atas nama **WAHYUNI**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.141.003.033.0004.0 atas nama **WAHYUNI** yang terletak di ; -----

-Provinsi : Riau; -----

-Kabupaten : Pelalawan ; -----

-Kecamatan : Gondai Timur; -----

-Desa : Leyangan ; -----

-

-Keadaan Tanah : Sebidang tanah non pertanian -

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Oby ek Jual Beli**".-----

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 600.000.000, (enamratus juta Rupiah).** -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -

Pasal 3

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. --

Pasal 5

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2023 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2024 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak

Kedua. -----

Pasal 6

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

Pasal 7

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah. -----

Pasal 8

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan
:

1. **Nyonya PUTRIAYU**, lahir di Kabupaten Pelalawan pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Kabupaten Pelalawan, Perumahan Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004,- Kelurahan Bomai, Kecamatan Gondai, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001.,

2. **Tuan MARTEN ADIYAKSA**, lahir di Sumbawa,

pada tanggal 24 Maret 1979, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Pelalawan, Jalan Sriwidodo Utara, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Watuo, Kecamatan Bomai, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374122403790001,----- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

SRIWATI

ADITYA KARYADI

SAKSI I

SAKSI II

Pejabat Pembuat Akta Tanah

DIAN PUTRY, S.H., M.Kn



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan, atau transaksi informal tanpa melibatkan proses legal yang diatur oleh pemerintah, masih umum terjadi di banyak daerah. Meskipun transaksi ini sering dilakukan untuk kemudahan dan kecepatan, mereka membawa risiko hukum yang signifikan. Untuk memahami lebih dalam mengenai masalah ini, kita dapat menggunakan perspektif teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman. Friedman membagi sistem hukum menjadi tiga komponen utama: **struktur**, **substansi**, dan

budaya hukum. Penjelasan ini akan mengaitkan prosedur jual beli tanah di bawah tangan dengan teori tersebut. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan mencerminkan kelemahan dalam ketiga komponen sistem hukum menurut teori Lawrence M. Friedman: struktur, substansi, dan budaya hukum. Untuk mengatasi masalah ini, perlu adanya perbaikan menyeluruh di semua komponen tersebut. Memperkuat lembaga pemerintah, menyederhanakan regulasi, dan meningkatkan budaya hukum melalui edukasi dan sosialisasi adalah langkah-langkah yang krusial untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan secara sah dan memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada semua pihak yang terlibat

2. Berdasarkan paparan di atas untuk menjawab rumuan masalah berikut ini penulis menggunakan pisau analisis yaitu Teori bekerjanya hukum demi menciptakan kesadaran Hukum dan Pengetahuan tentang Transaksi Jual Beli Tanah Untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan tepat, pihak yang terlibat perlu memiliki pemahaman yang baik tentang peraturan dan prosedur hukum yang berlaku. Kesadaran hukum yang tinggi akan membantu mereka memahami hak, kewajiban, dan risiko yang terkait dengan transaksi tersebut. Pemahaman ini mencakup aspek legalitas kepemilikan tanah, persyaratan administrasi, pembayaran pajak, dan lain sebagainya bahwa Transaksi jual beli tanah adalah kegiatan yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, termasuk di Desa Gondai. Namun, seringkali masyarakat tidak memahami secara menyeluruh

mengenai peraturan-peraturan yang mengatur transaksi tanah tersebut. Kurangnya pemahaman terhadap hukum tanah dapat menyebabkan risiko terjadinya sengketa hukum dan ketidakpastian dalam kepemilikan tanah. Oleh karena itu, langkah pertama yang perlu dilakukan adalah melakukan pengenalan terhadap peraturan yang berlaku mengenai transaksi jual beli tanah. Dalam penjelasan berikut, akan dibahas mengenai pentingnya pemahaman terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah terkait, dan kebijakan lokal yang mengatur masalah tanah di tingkat desa, serta bagaimana langkah-langkah pengenalan ini dapat dilakukan melalui penyuluhan dan sosialisasi

B. SARAN

1. Diharapkan praktik jual beli tanah di bawah tangan dapat diminimalisir, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih baik kepada semua pihak yang terlibat dan memastikan proses jual beli tanah berjalan secara sah dan transparan.
2. Diharapkan masyarakat Desa Gondai akan memiliki pemahaman yang lebih baik tentang peraturan transaksi jual beli tanah, meningkatkan kesadaran hukum, dan mengurangi risiko sengketa hukum.



DAFTAR PUSTAKA

adidjah Dalimunthe, 2(002). Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya, FH USU Press, Medan.

Ali Achmad Chomzah, (2002), Hukum Pertanahan, Jakarta: Prestasi Pustaka

Adrian Sutedi, (2010). Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika

Azim Hamidi, (2006), Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta.

- Achmad Rubaie, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.
- A.P Parlindungan, (1999). Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998), Mandar Maju, Bandung.
- Bambang Tri Cahyo,(1983), *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta.
- Boedi Harsono, (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya)*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasiona, Djambatan, Jakarta.
- Jum Anggriani, (2012), *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta,
- Johara T. Jaya Dinata,(1999), *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung,
- Hasan Wargakusumah, (1992), *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Harun AlRashid, (1986), *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986
- Van Dijk, (1982), *Pengantar Hukum Adat Indonesia (terjemahan oleh A. Soehardi)*, Penerbit Sumur Bandung.
- AP. Parlindungan, (1973), *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung,
- Hilman Hadikusuma,(1994), *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung,

Sahat HMT Sinaga, (2007), *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka

Sutra, Bekasi

Bryan A. Garner, (2009), *Black's Law Dictionary, ninth edition*, St. paul: West,

Marwan Mas, (2004), *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor

Mudjiono, (1997), *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta

Sunaryati Hartono, (2001), *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*,

Alumni, Bandung,

Irwansyah, (2021), *Penelitian Hukum*, Cet ke-4 ed. revisi, Mirra Buana Media,

Yogyakarta.

Salim HS, (2011), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta

Soedjono Dirdjosisworo, 9 2010). *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi,
jakarta.

Soedikno Mertokusumo, (1988). *Hul* ' Politik Agraria, Karunika Universitas
Terbuka, Jakarta.

Suhendra, (2011), *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas
Indonesia

Sumardi Suryabrata, (1993), *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta

Suhadi dan Rofi Wahasisa, (2008). *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri
Semarang.

Supriadi, (2009). *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, (2012). *Hukum Agraria*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Udjiono,(1997), Politik Dan Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta.

Burhan Ashofa,(2004), *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

HB Sutopo ,(2002), *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, 2002,

Y.W. Sunidhia dan Ninik Widyanti,(1998). Pembaharuan Hukum Agraria, PT. Bima

Aksara, Jakarta.



PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang- Undang Dasar Negara Repub 1945

Kitab Undang -Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria

“Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997” tentang

Pendaftaran Tanah.

“Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004” tentang Penatagunaan Tanah. “Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997” tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997.

“Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2006” tentang Pedoman Administrasi Desa.

“Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006” tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

“Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010” tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

JURNAL

I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan Oleary, Ni Made Puspasutari Ujjanti ,2020, AKIBAT HUKUM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN BADUNG, Jurnal Konstruksi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Vol. 1, No. 1, September Hal. 176-180|, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum> DOI: <https://doi.org/10.22225/jkh.1.1.2246.176-180>

Raden Hamengku Aji Dewandaru, Umar Ma’ruf, “*Kajian hukum keharusan bagi notaris dan PPAT yang merangkap jabatan berkedudukan dalam satu*

daerah atau wilayah kerja”, *Sulltan Agung Notary Law Review*, Volume.4, No. 2, 2017. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/search/authors/view?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID?firstName=Umar&middleName=&lastName=Ma%E2%80%99ruf&affiliation=Fakultas%20Hukum%20UNISSULA&country=ID>. diakses pada tanggal 10 September 2023.

Friedman, L. M. (1975). *The Legal System: A Social Science Perspective*. Russell Sage Foundation, <https://berandahukum.com/a/teori-hukum-legal-system-lawrence-m-friedman>, di akses pada tanggal 10 april 2024, pukul 14:00 WIB

A Pawit M. Yusup, Engkus Kuswarno, & Nuning Kurniasih Universitas Padjadjaran, Bandung spek keterbatasan akses informasi penghidupan orang miskin pedesaan, jurnal Universitas P A Pawit M. Yusup, Engkus Kuswarno, & Nuning Kurniasih Universitas Padjadjaran, Bandung spek keterbatasan akses informasi penghidupan orang miskin pedesaan, jurnal Universitas Padjadjaran, Bandung, Hal 56, <chromeextension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://media.neliti.com/media/publications/148344-ID-aspek-keterbatasan-akses-informasi-pengh.pdf>. Padjadjaran, Bandung, Hal 56, <chromeextension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://media.neliti.com/media/publications/148344-ID-aspek-keterbatasan-akses-informasi-pengh.pdf>.

Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, “BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No.11 Tahun 2016”, *Sosiohumaniora*, Vol. 19, No. 2, (Offline), <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2017/A.111.17.0067/A.111.17.0067-05-BAB-II-20210122073813.pdf> diakses 1 November 2023, pukul 10:00 WIB.

INTERNET

<https://www.scribd.com/doc/230389314/Pengertian-Tanggung-Jawab/>, diakses pada tanggal 8 Januari 2024, jam 02.00 wib.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520> Diunduh pada tanggal 8 Januari, 2024, pukul 13:00 WIB

<https://kuliahad.wordpress.com/.../perlindungan-konsumen-prinsip-tanggungjawab/> diakses pada tanggal 8 Januari 2024, jam 03.00 wib

[International Fact-Checking Network \(IFCN\) Sebuah jaringan global yang mengembangkan kode etik b... ekan fakta, serta memberikan sumber daya dan panduan bagi pengecek fakta. https://www.poynter.org/ifcn/](https://www.poynter.org/ifcn/) diakses 1 Noverber 2023, pukul 10:00 WIB.

WAWANCARA

Wawancara bersama rusmanto, masyarakat di Desa Gondai, pada tanggal 05 Januari 2024, pukul 14:00 WiB

Wawancara bersama Muhammad David , Sekertaris Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 13:00 WIB.

Wawancara bersama Rafai murbanur, Bendahara Desa Sekertaris Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 13:00 WIB.

Wawancara bersama Muhammad rizal Ma'ruf, warga Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 14:00 WIB.

Wawancara bersama Rumanto Riyandi, Kepala Desa Pangkalan Gonda, Pada tanggal 29 April 2024, pukul 1:00 WIB.

