

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lazim disebut UUPA.¹

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) Hak penguasaan atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah : (a) hak milik, (b) hak guna usaha, (c) hak guna bangunan, (d) hak pakai, (e) hak sewa, (f) hak membuka tanah, (g) hak memungut hasil hutan, (h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Ayat (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 3 ialah : (a) hak guna air, (b) hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, (c) hak guna ruang angkasa.²

¹ Yudi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran Dalam Konsolidasi Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 14.

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok

Seperti yang diamanatkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 624 yaitu menyatakan :

“Hak-hak yang diberikan pemerintah kepada orang-orang khusus atas barang-barang atau tanah negara tidak diubah; hak-hak itu, terutama mengenai besit dan hak milik tetap sedemikian rupa, sebagaimana diatur menurut adat istiadat lama dan kebiasaan menurut ketentuan-ketentuan khusus, sedangkan ketentuan-ketentuan dalam kitab undang-undang ini tidak mengurangi hak-hak itu pada khususnya atau hubungan antara orang yang menduduki tanah dan pemilik tanah pada umumnya.”³

Untuk kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut dengan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-

Agraria.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 624.

satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda buku haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.⁴

Hak milik atas tanah juga harus didaftarkan, hal ini telah di atur pada Pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa :

“(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”⁵

Jual-beli (menurut B.W) adalah suatu bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” (menjual) sedangkan yang lainnya “*koop*” (membeli).⁶

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997.

⁵ Undang-Undang Dasar Pokok Agraria, Pasal 23.

⁶ Efendi Perangin, *Praktek jual-beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1999, hlm. 14.

Objek jual-beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual-beli tanah, secara hukum benar jual-beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual bukan tanahnya. Memang benar hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan juga mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanah itu sendiri. Walaupun objek jual-beli adalah hak atas tanah, tentu saja batas-batas itu harus diketahui, supaya tidak terjadi keragu-raguan.

Menurut UUPA jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. Kemudian pada tataran teknis di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) :

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut maka pelaksanaan jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut perlu dilakukan kedua belah pihak sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli sesuatu hak atas tanah dimana PPAT membuat akta jual beli dan yang mendaftarkannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Pejabat Pembuat Akta-Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku instansi yang bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan pendaftaran tanah PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah mengenai yaitu sebagai berikut :

- (a) jual beli,
- (b) tukar menukar,
- (c) hibah,
- (d) pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*),
- (e) pembagian hak bersama,
- (f) pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik,
- (g) pemberian hak tanggungan,
- (h) pemberian kuasa yang membebaskan hak tanggungan.⁷

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

Praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan yang dilakukan masyarakat adalah dengan menggunakan kwitansi atau kertas sebagai media transaksi yang berisi jual beli tanah yang di tandatangani kedua belah pihak serta beberapa saksi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Adapula beberapa masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan akta hanya dibuat dihadapan kepala desa. Bahkan

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia.*

hingga saat ini masih terdapat masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama.

Bertolak dari fakta empiris jual beli tanah dengan pelaksanaan jual beli bawah tangan yang terjadi di masyarakat menjadi bukti tidak efektifnya hukum yang berlaku. UUPA dan berbagai peraturan pemerintah terkait jual beli tanah hanya ditaati sebagian masyarakat. Keadaan tersebut merupakan suatu gejala yang mengindikasikan terjadinya perbedaan pola perilaku yang diharapkan oleh kaidah hukum dengan pola perilaku yang terjadi dalam masyarakat atau yang biasa disebut dengan *social lag*.

Dalam hal jual beli tanah melalui di bawah tangan apabila ditinjau dari sosiologi hukum disebabkan karena tidak bekerja hukum dalam masyarakat. Untuk memahami bekerjanya hukum, dapat dilihat dari fungsi hukum yang dapat diamati dari beberapa sudut pandang seperti fungsi hukum sebagai sosial kontrol, fungsi hukum sebagai alat mengubah masyarakat, fungsi hukum sebagai simbol pengetahuan, fungsi hukum sebagai instrumen dan fungsi hukum sebagai alat integrasi.⁸

Dalam kenyataannya, di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan

⁸ Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, Hlm 16.

Nasional (BPN), akan tetapi praktek jual beli tersebut banyak dilakukan di bawah tangan.

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.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selembar 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 perangkat-perangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual.⁹

Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang

⁹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta, 2002, Hlm 46.

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.

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 desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah.

Apabila fungsi-fungsi hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya maka bisa dipastikan hukum yang berlaku tidaklah efektif. Hal tersebut disebabkan karena berlakunya suatu undang-undang pada dasarnya tak serta merta menciptakan

masyarakat yang taat akan hukum. Masyarakat yang sadar akan hukum belum tentu akan menaati hukum-hukum yang berlaku. Seperti yang diungkapkan oleh Paul Scholten bahwa kesadaran hukum (*rechtsbewustzijn; legal consciousness*) yang dimiliki masyarakat, belum menjamin warga negara tersebut akan menaati suatu aturan hukum atau perundang-undangan.

Realitas ketidakefektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang melakukan transaksi jual beli tanah melalui akta dibawah tangan menimbulkan berbagai dampak. Dampak tersebut berupa tidak adanya kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang diperjualbelikan melalui pelaksanaan dibawah tangan, maka peneliti menjadikan Kecamatan Siak Hulu sebagai lokasi penelitian peneliti, terhadap pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan, judul dari penelitian peneliti tentang **Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Pemberian Sertipikat Hak Milik Sebagai Bukti Hak Menurut Hukum Pertanahan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka masalah yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah yang menyebabkan masyarakat di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar melaksanakan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian terhadap akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan yang ada di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Pemberian Sertipikat Hak Milik Sebagai Bukti Hak Menurut Hukum.
- b. Untuk Mengetahui Cara Memperoleh Peralihan Hak Yang Akan Mendapatkan Sertipikat Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan.

2. Manfaat Penelitian

- a. Merupakan masukan bagi penulis tentang akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan yang belum ada haknya.
- b. Sebagai sumbangan ilmu pengetahuan dan pemikiran khususnya dalam ruang lingkup Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

- c. Dapat dijadikan bahan perbandingan bagi para mahasiswa yang berminat untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut tentang permasalahan hukum yang sama.

D. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, jual beli adalah mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹⁰

¹⁰ Effendi Perangin, *Op.Cit.*, Hlm. 4

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar.

Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran

harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.¹¹

Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

¹¹ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah Tentang Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.¹²

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 adalah negara hukum yang mengatur segala kepentingan warga negara dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk diantaranya adalah aspek pertanahan. Negara dalam tatanan hukum pertanahan diberi landasan kewenangan

¹² Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, Hlm. 86.

hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Amanat konstitusi ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Peraturan Dasar Agraria yang kemudian disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA diatur bahwa bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (meskipun pembeli telah membayar lunas harganya).¹³

Jual beli tanah memang harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Berikut langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan. Periksa dulu obyek tanah dan bangunan yang akan dibeli. Pemeriksaan bisa meliputi pemeriksaan fisik dan pemeriksaan

¹³ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hlm. 108.

sertifikat. Setelah pemeriksaan fisik, pembeli dapat melakukan pemeriksaan Pajak Bumi Bangunan (PBB) di kantor pajak dan pemeriksaan sertifikat tanah dan bangunan di kantor pertanahan setempat.

Pemeriksaan PPB di kantor pajak dilakukan untuk memastikan bahwa pemilik tanah telah melunasi seluruh PBB yang menjadi kewajibannya. Dalam pemeriksaan sertifikat, pastikan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada di bawah hak tanggungan atau sedang dalam sita jaminan, atau sedang diblokir karena terlibat sengketa hukum. Jika diperlukan, calon pembeli juga dapat memastikan tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada dalam sengketa, yaitu dengan memeriksanya ke Pengadilan Negeri di mana tanah dan bangunan tersebut terletak.¹⁴

Selanjutnya, jika berdasarkan pemeriksaan tanah dan bangunan tersebut tidak bermasalah, proses jual beli dilakukan dengan pembuatan AJB di kantor Notaris/PPAT. Jika penjual dan pembeli tidak sempat atau tidak mengerti proses dan tata cara pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud di atas, penjual dan pembeli dapat meminta Notaris/PPAT untuk melakukan pemeriksaan tersebut sebelum dibuatnya AJB.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA, harus digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam

¹⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafiika, 2012 Hlm. 59.

masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Kewenangan tersebut dilaksanakan negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai badan penguasa.¹⁵

Atas dasar hak menguasai negara sebagaimana yang terdapat pada Pasal 2 UUPA maka pada Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa dengan adanya hak menguasai negara atas tanah maka ditentukanlah macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama serta kepada badan hukum. Pengaturan mengenai hak penguasaan atas tanah terdapat dalam UUPA yang menetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional.

Hak-hak tersebut terdiri atas Hak bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 UUPA sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, dan yang terakhir Hak-hak perorangan atau individual yang kesemuanya beraspek perdata yang diatur dalam Pasal 16 dan 53 UUPA, Hak milik yang sudah diwakafkan, dan Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan.¹⁶

Hak-hak perorangan atas tanah yang salah satunya merupakan hak milik adalah hak yang paling kuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah. Seiring berjalannya waktu, hak milik atas tanah telah menjadi kebutuhan

¹⁵ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, Hlm. 18.

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

pokok bagi setiap warga negara dalam kehidupannya. Berdasarkan Pasal 2 UUPA dimana negara mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara orang-orang terkait dengan tanah maka telah di atur cara untuk memperoleh tanah yang dilakukan dengan dua cara yakni, permohonan hak dan pemindahan hak, dimana yang paling sering dilakukan masyarakat saat ini adalah dengan pemindahan hak melalui jual beli.

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk pemukiman. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.¹⁷

Ada empat syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Pertama, kata sepakat. Kedua, cakap hukum. Ketiga, hal tertentu. Keempat, sebab yang halal. Pada dasarnya, perjanjian lisan dapat memenuhi unsur kata sepakat. Bentuk tertulis hanya berfungsi sebagai alat pembuktian. Walaupun ada kalanya undang-undang mensyaratkan dalam bentuk tertulis dan tertulis otentik.

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka

¹⁷ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, Hlm. 32.

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.

Jual beli lisan masih memerlukan kesaksian, pengakuan dan alat-alat bukti lain untuk membuktikan keberadaan tanah tersebut. Sedangkan Jual beli tertulis perlu diakui oleh para pihak yang membuatnya agar punya kekuatan pembuktian sempurna. Jual beli tertulis yang diakui para pihak di hadapan hakim bernilai sama dengan akta otentik. Jual beli arbitrase dan Jual beli alih daya tenaga kerja adalah contoh yang disyaratkan tertulis oleh peraturan perundang-undangan. hibah, tukar menukar, inbreng, pembagian hak atas tanah, misalnya, disyaratkan dalam bentuk tertulis otentik atau disebut juga akta otentik.

Akta otentik adalah akta yang bentuknya telah ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Akta otentik punya kekuatan pembuktian mengikat sempurna. Hakim tak dapat membantah lagi kebenaran isi akta tersebut. Dalam jual beli tanah, peraturan pemerintah mensyaratkan bentuk tertulis otentik. Jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk tertentu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuannya, sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran.¹⁸

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta, Sinar Grafika, 2008 Hlm. 13.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai 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 tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.

Dalam hukum tanah, kata “tanah” dipakai dalam arti sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, Selanjutnya penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan bahwa : dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang. Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat.

Tanah adalah termasuk kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi. Oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula, lebih-lebih dalam era pembangunan ini, dimana pembangunan menjangkau segala macam aktifitas dalam membangun manusia seutuhnya yang sedikit atau banyak akan bertemu dengan bidang tanah.¹⁹

E. Konsep Operasional

Konsep operasional berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul ruang lingkup penelitian. Berdasarkan judul penelitian diatas maka peneliti memberikan batasan-batasan istilah dari judul yang dimaksud dengan tujuan menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru dalam penelitian ini sehingga dapat mengarah pada pembatasan yang diharapkan dan terfokus pada pokok permasalahan yang serta tidak terjadi pengertian yang kabur karena ruang lingkup yang sangat luas. Batasan-batasan sebagai berikut :

1. Analisis adalah aktifitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengenai, membedakan, memilih sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsirkan maknanya. Dalam pengertian yang lain, analisis adalah sikap atau perhatian terhadap suatu

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Hlm. 18.

(benda, fakta dan fenomena) sampai mampu menguraikan menjadi bagian-bagian, serta mengenal kaitan antar bagian tersebut dalam keseluruhan. Analisis dapat juga diartikan sebagai kemampuan memecahkan atau menguraikan suatu materi atau informasi menjadi komponen-komponen lebih kecil sehingga mudah untuk dipahami.

2. Pelaksanaan jual beli dibawah tangan adalah jual beli yang dilakukan oleh dua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli, didalam transaksi jual beli tersebut kedua belah pihak hanya mengadakan perjanjian dan kesepakatan yang sederhana mengenai obyek tanah yang akan dijual dan harga serta cara pembayarannya.
3. Tanah adalah bukan hanya sekedar arti yang penting bagi kehidupan tetapi tanah yang memberikan kelangsungan hidup bagi masyarakat secara luas pada pokoknya.
4. Wilayah hukum adalah daerah kekuasaan suatu badan pengadilan daerah yang dalam pembangunan suatu kekuasaan antara pengadilan-pengadilan dari suatu jenis menjadi satu tanggungjawab satu pengadilan.
5. Kecamatan Siak Hulu adalah akronim Kabupaten Kampar yang mana wilayah penulis melakukan penelitian.

F. Metode Penelitian

Metode dalam sebuah penelitian sangatlah penting guna untuk menentukan keberhasilan suatu penelitian tersebut, baik dalam memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diajukan, tujuan dan manfaat penelitian. Oleh karen itu sesuai

dengan masalah pokok yang telah dirumuskan maka, menyusun metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini digolongkan pada penelitian *observational research*, dengan cara *survey*, dimana penulis langsung turun ke lapangan untuk mengumpulkan data yang dijadikan bahan dalam penelitian ini. Alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini.

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif yaitu memberikan gambaran secara jelas tentang proses penyelesaian terhadap akibat hukum pelaksanaan perjanjian jual beli dibawah tangan yang belum ada haknya menurut hukum pertanahan di Wilayah Hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian peneliti dilakukan di Wilayah Hukum Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, adapun yang menjadi pertimbangan penulis adalah dikarenakan Desa Baru, merupakan daerah yang dibisa dikatakan pemukiman yang belum maju dan masyarakat yang belum maju juga dalam hal teknologi dan fasilitas yang kurang memadai juga mengakibatkan ketertinggalan terhadap perkembangan teknologi di Kecamatan Siak Hulu. Sehingga menarik minat penulis untuk meneliti terhadap akibat hukum pelaksanaan jual bel dibawah tangan

terhadap pemberian sertifikat hak milik sebagai bukti hak menurut hukum pertanahan di Wilayah Desa Baru, Hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.²⁰

3. Responden dan Populasi

Adapun yang menjadi Responden dan Populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Tabel 1.2

Daftar Nama Responden dan Populasi

No.	Nama Responden	Populasi	Sampel	Ket.
1.	Kepala Camat Siak Hulu	1	1	Sensus
2.	Kepala Desa Baru	1	1	Sensus
3.	Penjual dalam pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan.	32	14	<i>Simple random sampling</i>
4.	Pembeli dalam pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan	32	14	<i>Simple random sampling</i>
	Jumlah	65	31	

Sumber data pada Tahun 2017.

Dikarenakan populasi Para penjual dan pembeli dalam pelaksanaan jual-beli yang dilakukan dibawah tangan yang relatif banyak, maka penulis menentukan sampel dengan cara *Simple Random Sampling* (sampel acak sederhana) yaitu pengambilan sampel dari populasi secara acak berdasarkan frekuensi probabilitas semua anggota populasi ini.

²⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 42.

4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini bersumber antara lain yang terdiri atas :

a. Data Primer

Yaitu Buku-buku, ketentuan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan data yang diperoleh langsung dari para responden dengan cara wawancara, mengenai akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan terhadap pemberian sertifikat hak milik sebagai bukti hak menurut hukum pertanahan.

b. Data Sekunder

Data yang dikumpulkan dari buku-buku panduan dan bahan perpustakaan, jurnal atau laporan yang telah disusun dalam bentuk daftar atau yang dibukukan atau dokumen yang berasal dari bahan kepustakaan berupa KUHPer, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang dapat mendukung dalam hasil penelitian penulis ini.

c. Data Tertir

Bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, indeks

komulatif dan lain-lainnya. Yang berfungsi mendukung data primer dan sekunder yang dapat mendukung dalam hasil penelitian penulis ini.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Kuisisioner atau angket disusun dalam bentuk yang terbuka materinya berkenaan dengan tata cara penyelesaian pelaksanaan jual beli yang dilakukan dibawah tangan di wilayah hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang diberikan kepada para penjual dan pembeli di wilayah hukum Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.
- b. Wawancara dilakukan kepada Kepala Camat Siak Hulu, Kepala Desa Baru dan para penjual dan beli yang berkaitan dengan pelaksanaan jual-beli tanah yang dilakukan dibawah tangan.

6. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan penulis melalui Kuisisioner kemudian dikualifikasikan sesuai dengan kelompok dan selanjutnya diolah dan disajikan dalam bentuk tabel (kuantitatif), data atau informasi yang diperoleh dari wawancara disajikan dalam bentuk kalimat (kualitatif) secara deskriptif. Dari data-data tersebut penulis kemudian mengolah dan menyajikan dengan cara memaparkan data yang diperoleh dilapangan dan disesuaikan dengan aturan-aturan yang berlaku serta berkaitan untuk penelitian dengan menarik kesimpulan secara induktif.