ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA PAGARUYUNG KECAMATAN TAPUNG KABUPATEN KAMPAR

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H)

OLEH :

HELVIANTO HELMI SAPUTRO

NPM : 161010052

ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : HELVIANTO HELMI SAPUTRO

NPM : 161010052

Tempat/Tanggal Lahir : TAPUNG,3 MARET 1996

Program Studi/Jurusan : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA

Judul : ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA PAGARUYUNG KECAMATAN TAPUNG KABUPATEN KAMPAR

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru,28 juli 2021

Yang menyatakan

HELVIANTO HELMI SAPUTRO

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FS 671471

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Helvianto Helmi Saputro

161010052

No. Reg : 776/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1619387750/29 %

Dengan Judul :

Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 15 Juli 2021

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum Islam Riau

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

UNIVERSITAS ISLAM RIA
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : **HELVIANTO HELMI SAPUTRO**

NPM : **161010052**

Fakultas : **HUKUM**

Program Studi : **ILMU HUKUM**

Pembimbing I : **Dr.Surizki Febrianto S.H.,M.H**

Judul Skrips : **ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA PAGARUYUNG KECAMATAN TAPUNG KABUPATEN KAMPAR**

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing I
18-04-2021	- Perbaiki tata cara penuliasan kutipan lansung	
25-05-2021	- Perjelas Latar belakang dengan menceritakannya secara sederhana	
28-05-2021	- Memperbaiki populasi sampel dari total keseluruhan - Bab II keadaan umum masyarakat kota pekanbaru	
03-06-2021	- Perbaiki latar belakang masalah	
07-06-2021	- Memperbaiki analisis data - Penarikan kesimpulan	
11-06-2021	- Ubah mengenai tata cara penulisan hasil wawancara - Perbaiki tata cara penulisan daftar pustaka	

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

21-06-2021	- Perbaiki abstrak dan taata cara penulisan - Perhatikan lagi tata cara penulisan tabel	
30-06-2021	- Perbaiki daftar isi saudara	

Pekanbaru, 28 Juli 2021

Mengetahui :

An. Dekan

28/2021
07

Dr.Rosyidi Hamzah,S.H.,M.H
Wakil Dekan I

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

FS 671471

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA PAGARUYUNG KECAMATAN TAPUNG KABUPATEN KAMPAR

HELVIANTO HELMI SAPUTRO
NPM: 161010052

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Dr.Surizki febrianto,S.H.,M.H

Mengetahui

Dekan

Dr. Admiral, S.H.,MH

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 247 /Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang tetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

Mengingat
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dkti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

Menetapkan

1. Menunjuk
   Nama : **Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.**
   NIP/NPK : **16 07 02 546**
   Pangkat/Jabatan : **Penata /III/c**
   Jabatan Fungsional : **Lektor**
   Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
   Nama : **Helvianto Helmi Saputro**
   NPM : **16 10 10 052**
   Prodi / Departemen : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
   Judul skripsi : **Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.**
2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 7 April 2021
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN. 1008128103

Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Depertemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

NOMOR : 436 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
   a. Nomor : 232/U/2000
   b. Nomor : 234/U/2000
   c. Nomor : 176/U/2001
   d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
   a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
   b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
   c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam No.080/UIR/KPTS/2017

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

   N a m a : Helvianto Helmi Saputro
   N.P.M. : 161010052
   Program Studi : Ilmu Hukum
   Judul Skripsi : Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.

   Dengan susunan tim penguji terdiridari
   Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H : Ketua merangkap penguji materi skripsi
   Roni Sahindra, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji sistimatika
   S. Parman, S.H., M.H : Anggota merangkap penguji methodologi
   Moza Dela Fudika, S.H., M.H : Notulis
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

   Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 2 Agustus 2021
Dekan,

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

FS 671471

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, ***Nomor : 436/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 2 Agustus 2021***, pada hari ini ***rabu, 4 Agustus 2021*** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama	:	Helvianto Helmi Saputro
N P M	:	161010052
Program Study	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.
Tanggal Ujian	:	4 Agustus 2021
Waktu Ujian	:	08.00 – 09.00 WIB
Tempat Ujian	:	Dilaksanakan secara Daring
IPK	:	3.47
Predikat Kelulusan	:	Sangat Memuaskan

Dosen Penguji	**Tanda Tangan**
1. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H	1. Hadir
2. Roni Sahindra, S.H., M.H	2. Hadir
3. S. Parman, S.H., M.H	3. Hadir
Notulen	
4. Moza Dela Fudika, S.H., M.H	4. Hadir

Pekanbaru, 4 Agustus 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Tanah sebagai hak milik diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Hak milik dapat dialihkan berdasarkan jual beli, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 didalam Pasal 37 ayat 1 bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan peralihan hak sudah ada pengaturannya, namun di Desa Pagaruyung terdapat jual beli di bawah tangan atau jual beli tidak di hadapan pejabat/PPAT, melainkan jual beli hanya di hadapan Kepala Desa.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan praktek jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar, dan Apa faktor penyebab masyarakat di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Sosiologis (*empiris*) atau observasi (*observational research*) yang bersifat deskriptif analisis dengan cara survey. Lokasi yang dipilih untuk melakukan penelitian ini di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar, peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Desa Pagaruyung Sahidun, serta menyebarkan kuesioner kepada masyarakat Desa Pagaruyung.

Hasil penelitian bahwa Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Adanya pengetahuan masyarakat tentang jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT/Notaris tidak berbanding lurus dengan pelaksanaannya, sebaliknya mayoritas masyarakat masih memilih melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan oleh karena keterbatasan biaya, waktu yang lebih cepat, praktis, dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli di bawah tangan yaitu diperbolehkannya proses secara hukum adat mengenai peralihan hak oleh UUPA itu sendiri, kurangnya pengawasan oleh aparatur negara, kurangnya sosialisasi pemahaman hukum, ketidaktahun masyarakat tentang syarat jual beli peralihan hak, mahalnya biaya jual beli dihadapan PPAT, dan budaya hukum yang rendah baik dari Aparatur Negara dan juga masyarakat itu sendiri.

Kata kunci: Tanah, Jual Beli, Di Bawah Tangan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRACT

Land as property rights is regulated in the Basic Agrarian Law no. 5 of 1960. Property rights can be transferred based on sale and purchase, in accordance with Government Regulation no. 24 of 1997 in Article 37 paragraph 1 that the transfer of rights to land and ownership rights to flat units through buying and selling, exchanging, grants, income in companies and other legal acts of transferring rights, can only be registered if it is proven by a deed made by PPAT. in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations, the provisions for the transfer of rights have already been regulated, but in Pagaruyung Village there is buying and selling under the hands or buying and selling not before an official/PPAT, but buying and selling only in front of the Village Head.

The main problem in this research is how to implement the practice of buying and selling land under the hands in Pagaruyung Village, Tapung District, Kampar Regency, and what are the factors that cause people in Pagaruyung Village, Tapung District, Kampar Regency to buy and sell land under their hands. This research uses Sociological law research methods (empirical) or observational (observational research) which is descriptive analysis by means of a survey. The location chosen to conduct this research is in Pagaruyung Village, Tapung District, Kampar Regency, researchers conducted interviews with the Pagaruyung Village Head Sahidun, and distributed questionnaires to the Pagaruyung Village community.

The results showed that in Pagaruyung Village, Tapung District, Kampar Regency, there was still the practice of buying and selling land under the hands. The existence of public knowledge about buying and selling must be carried out before a PPAT / Notary is not directly proportional to its implementation, on the contrary the majority of people still choose to buy and sell land under their hands due to limited costs, faster, practical, and the process does not take a long time . Factors that influence the occurrence of buying and selling under the hands are the permitting of the customary law process regarding the transfer of rights by the BAL itself, the lack of supervision by the state apparatus, the lack of socialization of legal understanding, the public's ignorance of the terms of sale and purchase of the transfer of rights, the high cost of buying and selling before the PPAT, and a low legal culture both from the State Apparatus and also the community itself.

Keywords: Land, Buying and Selling, Underhand

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

KATA PENGANTAR

Bismillahirahmanirrahim,

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul "**Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar**". Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materiil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Orang tua saya Ibu Yuli Ariyani yang senantiasa mendo'akan, mencurahkan kasih sayang, perhatian, motivasi, nasihat serta dukungan baik secara moral maupun finansial.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Surizki Febrianto S.H., M.H., selaku dosen pembimbing penulis yang telah menyediakan waktu dan pikiran untuk membantu dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
6. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
7. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas HukumUniversitas Islam Riau.
9. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari Perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada Hafizhah Khustianingrum yang telah membantu dan menemani dalam pembuatan skripsi.
12. Teman-teman seperjuangan, Adith Mukhti Al-Habib dan Agung Syaputra.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materil, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempunaan penulisan.

Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Allah Ya Rabbal Alamin

Pekanbaru, Juli 2021

Penulis

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

SURAT PERNYATAAN ii

SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN iii

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI iv

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI vi

SK PENUNJUKAN PEMBIMBING vii

SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI viii

BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU ix

ABSTRAK x

ABSTRACT xi

KATA PENGANTAR xii

DAFTAR ISI xv

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Perumusan Masalah 10

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 11

D. Tinjauan Pustaka 12

E. Konsep Operasional 19

F. Metode Penelitian 20

BAB II: TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah 25

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah 44

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar 60

B. Faktor Penyebab Masyarakat Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan .. 72

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan 79

B. Saran..... 80

DAFTAR KEPUSTAKAAN 81

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setelah bangsa Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, sejak saat itu menjadi tumpuan awal pembangunan hukum dan politik bangsa Indonesia. Dengan dicanangkannya kemerdekaan bangsa Indonesia, pemerintah Indonesia merumuskan Undang-Undang Dasar Negara yang menjadi landasan konstitusional bagi penyelenggaraan pemerintahan dan penyelenggaraan pembangunan bangsa di segala bidang kehidupan. Titik awal perkembangan hukum negara kita.

Persoalan agraria merupakan persoalan di mana menyita perhatian pun aturan yang khusus, jelas serta cepat. Dan karnanya, pada "Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)" dinyatakan: " Bumi, air dan kekayaan yang tergandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar–besarnya kemakmuran rakyat". Pada saat membentuk berbagai peraturan, Pemerintah Indonesia membuat suatu aturan Perundang-undangan dalam bidang pertanahan/agraria. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) memiliki sifat imperatif, yang artinya perintah terhadap negara atau bangsa supaya bumi, air dan kekayaan beserta isi yang terkandung, di mana menempatkan pada penguasaan negara agar dipergunakan guna mencapai kesejahateraan untuk Warga Negara Indonesia. Dengan begitu, upaya dalam menciptakan kemakmuran untuk rakyat Indonesia yang sebesar-besarnya akan tercapai dan terlaksana (Santoso, 2012).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pasal tersebut juga dapat di kaitkan dengan ketentuan yang tercantum akan kebutuhan tanah. Hukum adat merupakan landasan dasar dari hukum tanah di Indonesia (Harsono, 2008). Pengaturan ini ada pada "Pasal 5 Undang-Undang Pokok agraria" dinyatakan:

> "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah 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-perararuran lainya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum Adat".

Kehidupan manusia sangat sekali melekat dengan tanah. Setiap orang pasti membutuhkan tanah yang bahkan tidak cuma saat hidup saja, pada saat meninggal tanah masih diperlukan oleh manusia sebagai peristirahatan terakhir. Tanah mempunyai fungsi ganda yang memiliki peranan yang sangat penting pagi kehidupan manusia yaitu *capital asset* pun *social asset.* Sebgai s*ocial asset* tanah adalah pada kelompok masyarakat Indonesia menjadi sarana untuk mengikat persatuan dalam hidup bermasyarakat, berbangsa serta bernegara. *Capital asset* merupakan aspek utama pada saat melakukan pengembangan pun tanah wajib dimanfaatkan serta di pergunakan sebanyak-banyaknya guna kemajuan dan kesejahteraan rakyat Indonesia secara merata dan adil, dan diwajibkan juga untuk menjaga kelestarianya. Karena tanah memiliki banyak fungsi, maka dianggap sebagai investasi terbaik saat ini yang dapat mendorong pembangunan ekonomi.Sebagai investasi yang menjanjikan, tanah belum dapat menghilangkan banyak masalah di bidang pertanahan di Indonesia. Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah mengeluarkan undang-undang. Dan kebijakan itu membuat kebijakan. Maka melalui "Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960"

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menjadi aturan dan regulasi dalam pengaturan dan memberikan perlindungan bagi kepentingan masyarakat (Rubaie, 2007).

Masyarakat diberikan tanah oleh negara Indonesia agar bisa diolah dengan adanya jaminan kepastian hukum di mana terdapat pada "Pasal 4 Undang-Undang Pokok agraria No 5 tahun 1960":

1. Berlandaskan kekuasaan penguasaan negara sebagaimana diatur pada Pasal 2, hak dangkal atas tanah milik orang, yaitu tanah, dapat diberikan atau dimiliki oleh orang sendiri atau bersama-sama dengan undang-undang status pribadi lainnya.
2. Hak-hak yang ada pada ayat (1) Pasal ini meberikan kewenganan guna mempergunkan tanah yang dimaksud pun tubuh bumi juga air serrta ruang yang ada diatasnya guna kepentingan di mana mempunyai hubungan langusng atas pendayagunaan tanah itu pada batas-batas berdasar aturan hukum ini serta aturan hukum lainnya yang lebih tinggi.
3. Pasal ini juga menentukan hak-hak atas air dan juga ruang angkasa, tidak hanya hak atas tanah saja.

Pada Pasal 4 UUPA dijelaskan jika tiap tanah apabila tidak berlawanan dengan Undang-undang ini bisa diolah pun dimiliki oleh orang atau badan hukum, Pasal 4 tersebut juga dijelaskan jika tanah itu salah satu bagian dari hak milik, hal ini diperkuat pada Pasal 16 yaitu:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Hak-hak 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 termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

Tanah sebagai hak milik seperti dimaksud pada Pasal 16 ayat 1 huruf a yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 20:

1. Dengan mengingat aturan pada Pasal 6, maka hak yang dapat diturunkan, terkuat , serta berkekuatan penuh di mana bisa dimiliki orang atas tanah merupakan hak milik.
2. Bisa dialihkan juga beralih untuk orang lain.

Bagi pihak lain, bisa diartikan kepemilikan tanah bisa dijual bersama kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah mengacu pada pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak yang terdahulu kepada pemegang hak yang baru. Terdapat dua (dua) cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih serta dialihkan. Perubahan ini mengacu pada pengalihan kepemilikan tanah tanpa pemilik melakukan tindakan hukum, seperti melalui warisan. Sedangkan pengalihan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

adalah pengalihan hak atas tanah atas dasar pemiliknya melakukan perbuatan hukum seperti jual beli. Pasal tersebut juga menghadirkan jaminan kenyamanan serta kepastian hukum, karena pandangan tentang sangat ekonomisnya nilai tanah serta tingginya nilai jual yang dimiliki sangat bermanfaat bagi masyarakat, dalam hal ini tanah bisa dialihkan terhadap orang lain melalui penjualan atau warisan. Bagi ahli warisnya, biasa dikenal dengan *transfer of rights*. Proses hukum pengalihan hak atas tanah milik orang lain dapat diselesaikan dengan cara-cara seperti:

1. Jual-beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemberian menurut adat.
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.
6. Hibah –wasiat atau leggat.

Menurut Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUH Perdata, bisa dikatakan jika penjualan tanah merupakan perikatan yang di mana salah satu pihak mengikatkan diri dalam penyerahan tanah tersebut dan pihak lainnya melakukan pembayaran berdasarkan harga yang sudah ditetapkan. Setelah adanya kata sepakat oleh para pihak, sekalipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayarkan, tetap dianggap sudah terjadi. Namun, bahkan jika diyakini telah terjadi penjualan, hak atas tanah tidak dialihkan ke pembeli. Untuk mengalihkan hak atas tanah dari penjual ke pembeli perlu dilakukan tindakan hukum lain yaitu berupa *legal transfer* (pengalihan nama). Pengalihan (pergantian nama) tersebut bertujuan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

untuk menegaskan hak pembeli yang menjadi pemilik baru, maka dari itu pada "Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997", pengalihan kepemilikan tanah harus diawasi oleh PPAT.

Tentang pemindahan atau pengalihan hak dibagi menjadi 2 berdasarkan sistem hukum perdata, yaitu:

1. Seluruh perikatan yang memiliki tujuan untuk pemindahan atas hak, contoh pertukaran atau perikatan jual beli.
2. Hak itu sendiri yang dipindahkan atau dialihkan. Pemindahan atau pengalihan nama ini yang penting dilakukan terhadap benda tidak bergerak, contohnya rumah, tanah dan lainnya (Subekti, 2001).

Dalam memperoleh Tanah, masyarkat cenderung mendapatkannya dengan cara memindahkan hak berupa menggunakan jual-beli, perkataan jual beli pada pemahaman keseharian bisa dijabarkan, dimaana seseorang memberikan sejumlah uang guna membayar barang yang disukai atas dasar sukararela, dan berdasarkan hukum perdata (BW) Pasal 1457 dinyatakan jika jual-beli tanah merupakan satu perjanjian yang pemilik tanah mengikatkan dirinya dalam penyerahan sebidang tanah terhadap pihak pembeli dan pihak pembeli harus mebayar sesuai kesepakatan harga.

Sebagaimana kita ketahui bersama, "Perjanjian Pemerintah Daerah" merupakan bagian dari Undang-undang yang didedikasikan untuk mengatur sistem pertanahan, dan telah menghasilkan satu hukum pertanahan dan hukum adat, yang merupakan dasar hukum asli dan sejajar dengan kepentingan komunitas Negara modern. Pendaftaran tanah sangat penting bagi pemilik tanah untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

mendapatkan sertifikat yang dikeluarkan pemerintah dan dokumen lain yang dalam hal penguasaan tanah bisa memberikan kepastian hukum yang kuat. Pada pelaksanaan rencana pembangunan nasional yang berkelanjutan, jumlah penduduk tumbuh sangat cepat, dan tanahnya sendiri bersifat permanen, menjadikan tanah sebagai fungsi pemukiman yang penting. Dengan perkembangan yang pesat dan kebutuhan lahan untuk kegiatan komersial, semakin banyak dukungan yang diberikan dalam bentuk jaminan hukum tanah. Kebutuhan terhadap tanah yang selalu bertambah, akan memepengaruhi peningkatan jual beli tanah yang merupakan satu dari banyaknya bentuk cara peralihan hak atas tanah (Perangin, 1997).

Begitu juga saat peralihan hak atas tanah, yang diatur dalam "Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Agaria jo Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah" yaitu cara pengalihan kepemilikan tanah lewat jual beli cuma bisa didaftarkan dalam akta yang telah ditandatangani oleh Pejabat Pengesahan Kontrak Tanah serasi dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam memberikan jaminan kepastian hukum pada jual-beli tersebut cuma bisa dilaksanakan terhadap tanah yang kepemilikannya atas dasar hak-hak atas tanah. Terhadap ketentuan yang telah ada, maka peralihan hak atas tanah haruslah dilaksanakan dengan ditandatanganinya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana kemudian wajib diregistrasikan di kantor pertanahan untuk mendapatkan bukti yang sah. Apabila akta yang dibuat oleh PPAT tidak ada menyebabkan tidak dianggap sah peralihan hak terhadap tanah karen atidak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

berkesesuain dengan aturan yang berlaku. Tetapi tidak bisa dielakkan bahwa pada keseharian masyarakat sering sekali dijumpai kegiatan jual-beli tanah dibawah tangan padahal sudah jelas "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997" mewajibkan melaksanakan peralihan hak, khusunya melakukan didepan pejabat di mana memiliki kewenangan atas itu guna mendapatkan akta autentik yang kadar pembuktianya dianggap sempurna (Satrianingsih & Warsila, 2019).

Dalam kenyataanya, di Desa Pagaruyung Kabupaten Kampar hampir seluruh masyarakat pada saat melaksanakan jual beli tanah baik yang sudah memiliki sertifikat dan belum dilakukan dibawah tangan. Tanah yang belum pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan merupakan tanah yang belum mempunyai sertifikat. Pelaksanaan jual beli ini oleh masyarakat sekitar masih massif dilaksanakan dibawah tangan.

Tata cara pembelian tanah masyarakat desa dari pembeli di desa Pagaruyung hanya cukup dengan menyepakati harga serta luas tanah, lalu pembeli bisa langsung menduduki pun menguasai tanah tersebut setelah membayar uang, dan ada tanda-tanda penyerahan tanah. Sertifikat tanah biasanya menggunakan yang terlampir ada tanda terima untuk sertifikat tanah, baik itu sertifikat tanah, surat ganti rugi juga sertifikat tertentu di mana tentu saja sebab pengalihan kepemilikan belum selesai dihadapan pejabat, sertifikat tanah tetap akan menggunakan nama pemilik sebelumnya dikarenakan tidak terdaftarnya dan orang yang jual beli tanah yang mendapatkan sertifikat oleh penanggung jawab desa, menyebabkan kepemilikan tanah di desa masih banyak yang belum sepenuhnya dialihkan menurut Undang-undang, dan masih sediktinya masyarakat di desa Pagaruyung,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kabupaten Kampar yang menurut Undang-undang peralihan haknya sempurna, karena di kantor pertanahan setempat sekitar 60% tanah di daerah ini masih tidak terdaftar.

Pada keadaan di mana sedang banyaknya masyarakat melaksanakan praktek jual beli di bawah tangan banyak juga permasalah yang timbul dikarenakan hal tersebut. Permasalahan yang mencul di masayakat adalah yang pertama, tidak sesuainya ukuran tanah yang telah perjanjian yang dibuat dibawah tangan, kedua permaslahan yang timbul ialah pihak pembeli kesulitan untuk melakukan proses balik nama tanah tersebut dikarenakan pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaanya, dan permasalah yang timbul lagi akibat jual beli dibawah tangan yaitu pihak penjual menjual sebidang tanahnya seluas 2 hektar bersetifikat dengan cara dibawah tangan yang ternyata tanah tersebut adalah tanah warisan yang memilik beberapa ahli waris. Pada saat dilakukan tidak diketahui oleh salah satu ahli waris, pada saat ingin dilakukan balik nama di Notaris, pihak pembeli mengalami kesulitan karena salah satu ahli waris tidak bersedia bertandatangan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) guna proses balik nama terhadap sebidang tanah yang bersertifikat tersebut.

Mengenai kondisi ini, jika tanah yang dijual tersebut sesudah menjadi tanah warisan, maka yang mempunyai hak milik terhadap tanah itu adalah para ahli waris sebagai mana pengaturan pada “Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata” yaitu “para ahli waris, dengap sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”. “Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata” dinyatakan “Menurut Undang-Undang, yang berhak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah,baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama".

Pada dasarnya secara hukum perbuatan, adalah sah serta masih bisa dijadikan sebagai pembuktian untuk jual beli tanah di bawah tangan, tetapi dalam hal pembuktian memiliki kekuatan yang lemah dan belum sempurna. Hal ini tetap saja bersifat rawan, karna tidak adanya kepastian hukum. Berbeda dengan akta autentik di mana dibuat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana ukuran kebenaranya dianggap sempurna guna menjadi alat pembuktian apabila terjadi sengketa.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis menyusun skripsi ini dengan judul "**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA PAGARUYUNG KECAMATAN TAPUNG KABUPATEN KAMPAR"**

B. Masalah Pokok

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) batasan masalah pokok, yaitu:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar?
2. Apa yang menjadi faktor penyebab masyarakat di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar melakukan jual beli tanah di bawah tangan?

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan masalah pokok tersebut di atas, penelitian ini ditujukan:

1. Untuk mencari tahu, menganalisa dan memberikan kesimpulan mengenai perlindungan hukum bagi para pihak pada pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pagaruyung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar.
2. Untuk mencari tahu, menganalisa dan memberikan kesimpulan mengenai faktor penyebab masyarakat di Desa Pagaruyung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

2. Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan penelitian tersebut di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Menjadikan hasil penelitian ini sebagai referensi kepada orang atau pihak lain khususnya mengenai masalah pokok yang dibahas dalam penelitian ini.
2. Memberitahukan konsep perlindungan hukum bagi para pihak yang masih melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Tanah

Di masa sekarang, tanah adalah aset yang sangat penting dalam bidang investasi maupun di dalam pembangunan negara berkembnag seperti Indonesia. Dengan begitu cepatnya pertumbuhan penduduk , maka berbanding lurus kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sanagat tinggi. Istilah tanah pada bahasa yang sehari-hari kita gunakan dapat digunakan dalam berbagai makna. Sehingga pemakaianya harus memiliki batasan-batasan, untuk dapat mudah dipahami oleh masyarakat.

Tanah dalam pengertian *geoligis-argonomis,* yaitu merupakan tingkatan paling atas berupa lapisan lepas permukaan bumi. Tanah bisa didayagunakan sebagai media tanam terhadap tumbuhan yang disebut tanah pertanian, tanah garapan, tanah perkebunan, terhadap tanah di mana dipergunakan membangun rumah adalah tanah bangunan. Pada kehidupan masyarkat pengeolahan tanah garapan di jadikan sumber mata pencariaan untuk menyambung hidup sehari-hari (Parlindungan, 1973).

Dalam hukum pengertian ‘‘tanah’’ menyebutkan sebagai arti yuridis, sebagai suatu pengertianyang sudah diberi batasan resmioleh ‘‘Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Pasal 4’’ menjelaskan jika ‘‘Atas dasar hak menguasai dari negara yang dimaksud dalam Pasal 2 Ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum’’.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dilihat dari sudut hukum adat, selain bagi hidup masyarakat mempunyai dampak yang signifikan, tanah juga memiliki posisi yang strategis terhadap kehidupan masyarakat adat baik umum atau orang, penyebab mengapa tanah memiliki kedudukan strategis di dalam hukum adat disebabkan oleh dua hal, yaitu:

a. Karena sifatnya

   Tanah ialah benda satu-satunya di mana jika menemui kondisi apapun akan tetap masih bersifat tetap sesuai keadaannya, tidak jarang tanah malah menjadi *profit*. Misalnya: tanah di mana dibakar ataupun dijatuhi bom, tidak akan hilang, sebidang tanah itu akan timbul kembali brwujud tanah seperti awal tidak berubah. Apabila tanah terbawa banjir, tanah tersebut muncul kembali sebidang tanah yang sanagat subur dari sebelumnya.

b. Karena Fakta

   Tanah pada kenyataannya adalah:

   - Adalah tempat tinggal masyarakat;
   - Terhadap masyarakat memberikan kehidupan;
   - Menjadi tempat dikuburkannya warga masyarakat yang telah meninggal;
   - Adalah tempat tingalroh-roh para leluhurpersekutuan (masyarakat) dan dayang-dayang pelindungan persekutuan (masyarakat).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kemudian pengertian tanah berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah:

1) Lapisan bumi yang paling atas
2) Keadaan bumi yang diberi batas
3) Keadaaan bumi di suatu tempat
4) Bahan-bahan dari bumi, bumisebagai lahan esuatu (pasir, cadas, aspal)

(Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994).

2. Pengertian Jual Beli

Pasal 1457-1540 KUH Perdata merupakan pengaturan atas perjanjian jual beli. Pada Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan satu perikatan di mana satu pihak mengikat dirinya dalam penyerahan suatu benda dan terhadap harga yang sudah dijanjikan harus dibayar oleh pihak lain. Pemahaman yang ada pada "Pasal 1457 KUH Perdata", perikatan jual beli juga membebankan dua kewajiban yaitu:

1) Terdahap penyerahan barang kepada pembeli, maka penjual mempunyai kewajiban atas itu.
2) Untuk harga yang telah disepakati, maka pembeli berkewajiban dalam membayarnya.

Pihak penjual mempunyai kewajiban dalam penyerahan objek kepada pembeli serta mempunyai hak dalam mendapatkan bayaran dan pembeli mempunyai kwajiban untuk melakukan pembayaran harga dan memiliki hak untuk menerima objek tersebut. Pada pemahaman tersebut, terdapat beberapa unsur, yaitu:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Penjual dan pembeli yang merupakan subjek hukum;
2) Terhadap barang dan harga, telah adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli;
3) Adanya hak serta kewajiban bagi tiap-tiap pihak.

Isi utama dari perjanjian jual beli ialah komoditas juga harga, dan kesepakatan tentang nilai dan objek pembelian harus dicapai antara pembeli dan penjual. Setelah kedua pihak menegosiasikan harga dan komoditas, kesepakatan jual beli yang sah telah terbentuk. Penekanan kata sepakat pada perjanjian jual beli pada "Pasal 1458 KUH Perdata" dinyatakan "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua beleh pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harga yang belum dibayar".

Pada kehidupan manusia yang setiap waktu selalu berkembang dengan banyak bentuk hubungan antar manusia dalam pemenuhan kebutuhan hiudpnya yang bermcam-macam, diantaranya yaitu jual beli yang adalah perbuatan hukum paling sering dilakukan di masyarakat.

Jual beli pada kehidupan keseharian bisa dipahami berupa tindakan seseorang membayar sejumlah nilai guna memenuhi kebutuhan atas barang yang dibutuhkan. Penjualan tanah mengakibatkan pengalihan kepemilikan tanah secara permanen dari penjual ke pembeli yaitu "jual lepas". Terdapat beberapa pendapat mengenai jual lepas ini, yaitu:

- Van Vollenhoven, berpendapat jika penyerahan atas benda itu dimuka pejabat adalah jual lepas dari sebidang tanah atau perairan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

- Membayar sejumlah uang pada saat itu atau kemudian di hukum adat (Hadikusuma, 1994).
- S.A. Hakim berpendapat jika pemberian untuk selama-lamanya atas sebidang tanah atau air di mana menerima sejumlah uang atau terlebih dahulu dibayar sebagian disebut uang pembelian (Hadikusuma, 1994).
- Menurut Imam Sudiyat, menjual lepas merupakan tindakan penyerahan tanah guna mendapatkan bayaran langsung atas uang, dengan tidak adanya hak untuk bisa menebusnya lagi. Sehingga pemberian itu untuk selamanya (Sudiyat, 1978).

Sejak lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 di mana menghilangkan adanya dua hukum di Indonesia mengenai tanah yang saling berlawanan. Pemahaman jual beli tanah bisa dipahami berupa jual beli tanah pada pemahaman Hukum Adat, mengingat Hukum Adat adalah landasan dasar dari Hukum Agraria seperti yang tertuang pada Pasal 5 UUPA, dinyatakan:

> "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".

Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya berlakunya jual beli jika pada satu waktu yang sama terjadi penyerahan barang yang dibeli dan pembayaran yang dilakukan oleh penjual dan pembeli.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Harsono berpendapat jika dalam Hukum Adat, jual beli tanah adalah praktek hukum atas perpindahan hak dengan membayar secara langusng serta penuh terhadap nilai yang telah disepakati.

Berdasarkan pemahaman tersebut, sebagaimana diketahui bersama, jual beli ialah kesepakatan kesediaan antara pembeli dan penjual atas barang dan harga, sebab jika tidak ada jual beli barang dan tidak ada kesepakatan harga maka tidak terjadinya jual beli yang sah. Dengan adanya penjualan tanah maka kepemilikan tanah dialihkan ke pembeli, dan pembeli menjadi pemiliki baru berdasarkan hukum adat.

3. Pengertian Akta Di Bawah Tangan

Pengertian "Akta di bawah tangan" ialah akta yang dibuat tanpa mengikutsertakan pejaabat di mana mempunyai wewenang dan dibuat oleh para pihak yang yang saling terikat (Nugroho, 2017). Lazimnya dalam melakukan pelaksanaan pendatananganan akta dibawah tangan tesebut, tanpa terlibatnya saksi untuk turut serta dalam membubuhkam tanda tangan. Padahal sebaimana kita ketahui saksi memiliki peran penting sebagai salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Akta dibawah tangan memiliki arti satu perikatan di mana dibuat secara sengaja oleh pihak-pihak dengan tidak melibatkan seseorang pejabat yang memiliki kewenangan. Jadi hanya dibuat oleh para pihak yang mempunyai kepentingan.

Adapun buku bagian ke III (BW) , didalam Pasal 1874 KUH Perdata, mengatur tentang yang termasuk pada tulisan dibawah tangan yaitu akta yang oleh para pihak dibuat serta ditandatangani tanpa adanya perantara seseorang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pejabat umum di mana dinjunjuk sebagai pembuat Akta.

Yang tergolong akta dibawah tangan, antara lain:

a. Legalisasi

Merupakan akta dibawah tangan di mana belum ditandatangani, yang diserahkan kepada Notaris, setelah Notaris menjelaskan isi dari akta tersebut kepada pihak yang berkepentingan, para pihak mendatangani akta tersebut dihadapan Notaris.

b. *Waarmeken*

Adalah akta dibawah tangan yang didaftarkan guna menetapkan tanggal yang pasti. Pihak yang bersangkutan menyerahkan akta yang telah ditandatangani kepada Notaris agar didaftarkan serta pemberian tanggal yang pasti. Pada *waarmeken* tidak dijelaskan tentang siapa yang mendatanangi juga apakah pendatananganan memahami isi akta. Tidak ada kepastian tanda tangan hanya mempunyai kepastian tanggal saja.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

E. Konsep Operasional

Untuk meminimalisir interpretasi yang salah pada penelitian ini, maka penulis merasa perlu untuk memberikan batasan-batasan pengertian terkait judul penelitian diatas sebagai berikut:

1. Analisis adalah aktivitas dimana yang memuat sejumlah kegiatan mengurai, memilah dan membedakan sesuatu yang sudah di kelompokan dan disususn berdasarkan golongan kemudian dicari hubunganya dan maknanya ditafsirkan secara detail.
2. Masalah adalah suatu kendala yang datang dalam hidup tentang keadaan yang belum sesuai dengan keingininan yang diharapkan.
3. Praktek adalah pelaksanaan secara nyata apa yang disebut dalam teori.
4. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. (Pasal 1457 KUH Perdata)
5. Tanah adalah istilah yang dipakai dalam arti yuridis, sebagaipsuatu pengertianpyang telahpdiberi batasanpresmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA.
6. Bawah tangan (*onderhands*) ialah di mana dibuat oleh para pihak dan ditandatangani sendiri tanpa mengikutsertakan perjabat yang berwenang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

F. Metode Penelitian

Melalui metode penelitian ini diharapkan dapat menemukan, merumuskan, dan menganalisis suatu penelitian agar data yang diperoleh lengkap, sesuai serta tepat. Dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini masuk pada golongan penelitian hukum sosiologis (*empiris*) atau observasi (*observational research*), yaitu penelitian yang mempunyai tujuan guna mengamati dan mendeskrispsikan terhadap kondisi yang terjadi baik itu secara natural ataupun sosial, terjadi pada jangka waktu tertentu, dan oleh peneliti tidak dapat dikendalikan (Syafrinaldi, 2017). Dalam melaksanakan penelitian, penulis langsung terjun ke lapangan (lokasi penelitian) yaitu Desa Pagaruyung, guna mendapatkan data yang secara langsung diperoleh dari masyarakatnya untuk diteliti.

Kemudian ditinjau dari sifat penelitian adalah penelitian Deskriptif analisis yakni dengan maksud memberikan gambaran secara rinci jelas dan berurut mengenai permasalahan pokok penelitian tentang Permasalahan Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang peneliti ambil adalah pihak-pihak yang melakukan jual-beli tanah dibawah tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar, alasan peneliti memilih di lokasi tersebut adalah karna masih banyaknya masyarkat melakukan jual beli hanya dengan dibawah tangan dan juga banyaknya timbul permasalahan mengakibatkan merugikan beberapa pihak.

3. Populasi dan sampel

Suatu populasi yaitu keseluruhan atau sekelompok objek dengan ciri yang sama. Sampel merupakan subset dari populasi. Penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling* yaitu dalam teknik pengambilan sampel yang diadopsi berdasarkan pertimbangan tertentu, pemilihan kelompok objek didasarkan pada keseluruhan karakteristik yang telah diketahui sebelumnya, dengan kata lain unit sampel kontak tersebut disesuaikan dengan kriteria tertentu yang ditetapkan berdasarkan tujuan penelitian (Suketi, 2018).

Populasi pada penelitian ini yaitu seluruh masyarakat di Desa Pagaruyung yang melakukan jual beli dibawah tangan berjumlah 250 orang. Mengingat bersarnya populasi, dengan metode *purposive sampling* diambil 30 orang, seluruh sampel dijadikan responden sehingga dalam penelitian ini yang menjadi responden yaitu:

a. Warga Desa Pagaruyung
b. Kepala Desa Pagaruyung

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Gambaran lebih jelas tentang populasi dan sampel dapat dilihat tabel berikut:

TABEL I.I
POPULASI DAN SAMPEL

No	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel
1.	Kepala Desa Pagaruyung	1 orang	1 orang
2.	Warga Desa PagaruyungJumlah	250 KK	30 KK
Jumlah			31

Sumber: Data Lapangan, 2020

4. Data dan Sumber Data

Data dari penelitian ini terdiri atas:

a. Data Primer

Data penelitian ini sebagai data primernya yaitu ada yang didapatkan langsung dari para responden dengan menggunakan wawancara tentang praktek jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pagaruyung.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data di mana penulis dapat secara tidak langsung, melainkan didapatkan dari buku-buku dan literatur-literatur hukum perdata, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, jurnal, dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5. Alat Pengumpul Data

"Sebagai alat pengumpulan data pada penelitian ini ialah wawancara dan kuisioner.

a. Wawancara adalah pengumpulan data di mana dilaksanakan dengan cara penulis mewawancara langsung kepada siapa yang menjadi responden. Dalam hal ini penulis mewawancarai Kepala Desa.
b. Kuisoner yaitu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penelitian membuat daftar pertanyaan secara terbuka dan tertutup kepada responden atau sampel. Dalam penelitian ini Responden berasal dari masyarakat Desa Pagaruyung yang terbagi menjadi 3 dusun.
    1. Dusun I Jumlah 2 RW dan 5 RT
    2. Dusun II Jumlah 2 RW dan 6 RT
    3. Dusun III jumlah 2 RW dan 4 RT

Peneliti membatasi nya menjadi 30 kepala keluarga sebagai responden, masing-masing dusun diambil 10 sampel, peneliti memilih perwakilan masyarakat yang telah lama tinggal di Desa Pagaruyung dan pertama kali pada waktu tranmigrasi sehingga rata-rata mereka mempunyai tanah yang mereka garap atau mereka beli dari orang-orang terdahulu".

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

6. Analisis Data

Setalah data diperoleh dari hasil wawancara, maka data tersebut diolah dengan cara mengelompokkan atau mengklasifikasikan data tersebut berdasarkan jenis data, kemudian data yang telah dikelompokkan tersebut penulis sajikan dalam bentuk uraian kalimat, kemudian penulis melaksanakan interpretasi data dengan menghubungkan satu data dengan data yang lainnya, lalu penulis mencocokkan teori-teori serta ketentuan yang berhubungan dengan permasalahan.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan merupakan metode induktif yaitu dari sumber tertentu sampai ke sumber umum, penulis akan mencari fenomena umum pendaftaran tanah yang terjadi di desa Pagaruyung, kemudian melakukan penelitian atas dasar ahli, teori dan aturan tertulis. Oleh karena itu, setelah dilakukan penelitian mendalam, fenomena umum ini menjadi lebih spesifik dan menjadi kajian khusus.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjaun Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Secara yuridis, tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi, hak atas tanah ialah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Perangin E. , 2002). Dasar kepastian hukum pada peraturanperaturan hukum tertulis sebagai pelaksana "Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan ha katas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono, 1994). Ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA" tanah ialah permukaan bumi juga ruang, artinya tanah yang sama dengan permukaan bumi merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa. Bila digunakan dapat diartikan sama dengan ruang, karena meliputi bumi dan air di bawahnya, juga ruang di atasnya hanya dipergunakan guna kepentingan di mana berhubungan langsung dengan peruntukan tanah pada ruang lingkup

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

undang-undang ini, dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah permukaan bumi yang berada pada lapisan paling luar. Permukaan bumi merupakan bagian dari tanah, dan haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum.(Supriadi, 2010).

2. Hak Atas Tanah

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

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

Berdasarkan hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan bahwa terdapat berbagai jenis hak di permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama orang lain. dan badan hukum. (UUPA Pasal 4 Ayat 1). Pasal ini memberikan hak untuk menggunakan tanah, bumi dan badan air serta ruang di atasnya, hanya dalam ruang lingkup undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan langsung dengan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

manfaat penggunaan tanah dan memerlukan ketentuan hukum yang lebih tinggi".

3. Jenis-Jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

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

b. Hak Guna Usaha

1. Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama;

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

c. Hak Guna Bangunan

1. "Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama;

2. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
3. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah;
5. Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat; dan
6. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

d. Hak Pakai

1. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang";

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Hak Pakai dapat diberikan:
    a) “Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
    b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
    c) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan
    d) Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:
        1) Warga negara Indonesia;
        2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
        3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
        4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
        5) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin penjabat yang berwenang; dan
        6) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

e. Hak Sewa

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
   a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
   b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
   c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur- unsur pemerasan.
3. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:
   a) Warga Negara Indonesia.
   b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
   c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
   d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

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

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Peralihan Hak Atas Tanah

Sebab terjadinya peralihan hak atas tanah:

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

5. Hapus Hak Atas Tanah

a. Berakhirnya jangka waktu;
b. Sebab suatu syarat yang tidak terpenuhi mengakibatkan dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu;
c. Sebelum berakhirnya jangka waktu, dilepaskan dengan sukarela oleh pemegang hak sebelumnya;
d. Dicabut guna kepentingan umum;
e. Ditelantarkan;
f. Tanahnya Musnah; dan
g. Beralih ke warganegara asing (khusus Hak Milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

6. Fungsi Sosial Tanah

Seperti yang terdapat pada Pasal 6 UUPA, terdapat beberapa prinsip utama mengenai fungsi sosial tanah, yaitu:

a. satu jenis. Prioritas diberikan pada hal-hal penting dari hak kolektif atau sosial yang secara singkat mengatur hak atas tanah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum pertanahan nasional. Pada konsep hukum pertanahan nasional, yang bersifat persekutuan keagamaan, yaitu semua bumi juga ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terdapat di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, merupakan bumi, air, juga ruang angkasa, serta menjadi kekayaan nasional bangsa Indonesia.
b. Seseorang di mana memiliki hak atas tanah, maka tanah tersebut tidak hanya memilki fungsi terhadap yang mempunyai hak saja, melainkan juga bagi bangsa Indonesia. Sebagai akibat dalam menggunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang menjadi patokan, melainkan juga harus mengingat serta memperhatikan kepentingan pribadi juga masyarakat.
c. Fungsi sosial dari kedua jenis hak atas tanah ini menuntut pihak yang berhak menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya, yaitu status tanah, sifat dan tujuan hak yang diberikan. Hal ini bertujuan supaya tanah bisa terpelihara secara baik, serta kualitas kesuburan pun kondisi tanah bisa terjaga, sehingga manfaat tanah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tidak hanya dinikmati oleh pemilik tanah, tetapi juga oleh masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak hanya menjadi beban pemilik atau pemegang hak, tetapi juga menjadi beban bagi setiap orang perseorangan, badan hukum atau organisasi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut. (Supriadi, 2008).

7. Hukum Tanah

Sumber hukum tanah Indonesia yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah, bisa dikelompokkan pada:

a. Hukum Tanah Adat

B.F. Sihombing menyatakan, hukum tanah adat ialah hak kepemilikan serta penguasaan sebidang tanah yang hidup pada masyarakat adat baik masa lampau maupun masa kini juga ada yang tidak memiliki bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasari pada pengakuan dan tidak tertulis. Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu:

1. Hukum Tanah Adat Masa Lampau;
2. Hukum Tanah Adat Masa Kini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Kebiasaan

Menurut literatur, “adat adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti kebiasaan. Nama ini sekarang dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia bias bertingkah. Termasuk di dalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah yaitu hak membuka tanah, transaksi-transaksi tanah dan transaksitransaksi yang berhubungan dengan tanah.

c. Tanah-tanah Swapraja

B.F. Sihombing yang mengutip pendapat Dirman dalam bukunya Perundang-undangan Agraria di seluruh Indonesia mengatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah-tanah Swapraja, yaitu dahulu yang disebut daerah raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen.*

d. Tanah Partikelir

Kalau ditilik mengenai asal muasal dari tanah partikelir ini, maka tanah ini merupakan tanah yang namanya diberikan oleh Belanda dengan nama *eigendom*. Dengan demikian pengertian tanah partikelir ini ialah tanah- tanah eigendom di atas nama pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku mempunyai hak pertuanan. Selain itu mewairisi pula tanah tanah eigendom yang disebut tanah partikelir.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Jadi tanah-tanah partikelir adalah tanah-tanah eigendom yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa.

e. Tanah Negara

Istilah tanah Negara yang popular saat ini berasal dari peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan surat menjadi tanah milik Pemerintah Belanda., sehingga pada waktu itu semua tanah menjadi tanah Negara. Keputusan pemerintah jajahan Hindia Belanda tersebut tertuang dalam sebuah peraturan pada masa itu, yang diberi nama Keputusan Agraria atau *Agrarische Besluit*. Dalam lingkup hukum tanah nasional, lingkup tanah-tanah yang dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah Negara, mengalami perkembangan, semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, di luar apa yang disebut tanah- tanah hak.

f. Tanah Garapan

Menurut B.F. Sihombing, garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak". Jika ditelaah lebih jauh, "Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya tidak mengatur mengenai

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah.

g. Hukum Tanah Belanda

Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia pada masa penjajahan tetap mengacu pada ketentuan peraturan hukum tanah, yaitu *Agrarische wet 1870*. Kehadiran peraturan Hukum Tanah Belanda yang diatur dengan *Agrarisch wet* ini, sangat bertentangan dengan peraturan hukum tanah yang tumbuh dan berkembang di masyarakat Indonesia itu sendiri. Oleh karena itu, pada zaman penjajahan Belanda terdapat dualism hukum pertanahan, yaitu hukum tanah yang tunduk dengan Hukum Belanda dan tanah yang tunduk pada peraturan hukum yang ada di Indonesia, yakni Hukum Tanah Adat.

h. Hukum Tanah Jepang

Pemerintah Jepang dalam melakukan roda perekonomian, khususnya di bidang pertanahan sangat rajin melakukan pembentukan peraturan baru dan bahkan melakukan adopsi peraturan hukum tanah yang terdapat di Negara-negara lainnya. Hal ini terbukti bahwa Jepang mempunyai lebih dari 270 hukum yang berkaitan dengan tanah. Daniel Ilyas mengatakan bahwa sayangnya, semua legislasi ini hanya mepunyai pengaruh kecil dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan,salah satu alasan bahwa sebelum dikeluarkannya *Basic Land Act* tidak ada prinsip-prinsip yang menyatukan dan mengatur

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

regulasi-regulasi yang ada. Akhirnya pada tahun 1889 barulah diumumkan *Basic Land Act* yang berisi empat prinsip":

1. Sejatinya bagi kesejahteraan public diberikan prioritas;
2. Terhadap pemakaian yang direncanakan pun harusnya dipromosikan;
3. Terhadap transaksi yang bersifat spekulaitf, harus dibatasi, juga
4. Kewajiban pajak dengan keuntungan harusnya sepadan.

i. Tanah-Tanah Milik Perusahaan Asing Belanda

Dalam diktum pertimbangan huruf a dan c "Undang-Undang Nomor 58 Tahun 1958 dinyatakan bahwa setelah bangsa Indonesia merdeka dan menjadi Negara yang berdaulat penuh, sudah waktunya untuk mengeluarkan ketegasan terhadap perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia, berupa nasionalisasi untuk dijadikan milik Negara. Hal ini dimaksudkan untuk memberi manfaat sebesar-besarnya pada masyarakat Indonesia dan juga untuk memperkokoh keamanan dan pertahanan Negara. Untuk itu pada tanggal 27 Desember 1958 dibentuklah undang-undang mengenai perusahaan- perusahaan milik Belanda yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 162, yaitu Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang ada di wilayah Negara Ksatuan Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dikenakan nasionalisasi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia.

j. Tanah-Tanah Milik Perseorangan Warga Belanda

Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 86 Tahun 1958, dan telah pula ditunjuknya perusahaan-perusahaan yang dikenakan nasionalisasi itu serta semangat anti Belanda yang meningkat, mengakibatkan banyaknya orang Belanda pemilik benda-benda tetap (berupa rumah dan tanah) ke luar Indonesia secara tergesa-gesa. Hal ini menjadikan penguasaan atas benda- benda yang ditinggalkan itu menjadi tidak teratur. Ada yang dikuasai oleh orang-orang yang sudah mengadakan perjanjian jual beli dengan pemiliknya berhubung pada saat itu terdapat larangan soal izin pemindahan haknya maka jual beli tersebut tidak dapat dilakukan, kemudian ada pula yang ditinggalkan begitu saja tanpa penunjukkan seorang kuasa.

Berhubung dengan itu, oleh pemerintah dianggap perludiadakan ketentuan-ketentuan yang khusus yang bertujuan agar pemindahan hak atas benda-benda (berupa rumah dan tanah) dapat diselenggarakan dengan tertib dan teratur dan agar dapat dicegah pula jatuhnya tanahtanah dan rumah-rumah peninggalan warga Negara Belanda ke dalam tangan golongan tertentu saja. Pertama-tama yang dipandang perlu dilakukan oleh pemerintah adalah menerbitkan kembali penguasaan dengan menempatkan semua benda-benda tetap yang ditinggalkan baik yang sudah ada perjanjian jual beli yang sudah ada

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kuasanya maupun yang ditinggalkan begitu saja, di bawah penguasaan pemerintah, dalam hal ini Menteri Muda Agraria.

k. Surat Izin Perumahan (SIP) atau *Verhuren Besluti* (V.B)

Surat izin perumahan termasuk salah satu sumber hukum tanah nasional, karena keberadaan perumahan tetap akan bersentuhan langsung dengan tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan diuraikan mengenai pengertian perumahan, yakni bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau keperluan lain".

l. Tanah Bondo Deso

Tanah Bondo Deso merupakan tanah hak milik di mana dimiliki oleh golongan masyarakat atau desa, yang bisa digunakan bersama atau bergantian. Adapun hasilnya guna kepentingan bersama, contoh pembangunan balai desa, mesjid, pasar desa, dan lainnya.

m. Tanah Bengkok

Pada realitanya hampir seluruh desa yang ada di Indonesia mempunyai tanah di mana menjadi tanah kas desa. Tetapi demikian, di Jawa dapat dipastikan setiap desa mempunyai tanah yang dikenal dengan istilah "tanah bengkok". Erman Rajaguguk menyatakan, tanah bengkok merupakan suatu insentif yang kuat bagi calon Kepala Desa, di mana menghabiskan uang antara Rp. 10.000.000, dan Rp.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

25.000.000,- dalam kegiatan kampanye, termasuk mengadakan hiburan untuk orang-orang desa, dalam usahanya agar terpilih. Diharapkan bahwa pengeluaran ini akan dapat diganti dari hasil yang akan diperoleh dari tanah bengkok.

n. Tanah Wedi Kengser

Tanah Wedi Kengser merupakan tanah yang mana letaknya berada pada aliran sungai. Tanah tersebut selalu berubah menyesuaikan dengan situasi serta kondisi alamnya baik itu bentuk, sifat, dan fungsinya. Contoh, suatu ketika tanah Wedi Kengser berupa tanah kering juga dapat ditanami pawija, namun sehabis musim penghujan tanah itu hanyut dan berubah menjadi sungai. Dengan begitu tanah Wedi Kengser hilang dan berpindah ke tempat lain. Tanah ini ada di bawah penguasaan Negara.

o. Tanah Kelenggahan

Tanah kelenggahan ialah tanah yang oleh para raja diberikan terhadap pembantunya di mana sering disebut abdi dalem, contohnya patih, tumenggung, adipati, dan lain-lain.

p. Tanah Pekulen

"Tanah pekulen adalah gaji pegawai berupa tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat yang bukan pejabat desa. Hal ini terjadi pada zaman kolonial sebagai penghargaan dari Pemerintah kepada warga masyarakat yang berjasa.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

q. Tanah *Rex Extra Commercium*

Tanah *Rex Extra Commercium* adalah tanah yang berada di luar lalu lintas perdagangan, yang oleh Negara dapat dipergunakan untuk kesejahteraan seluruh warga masyarakat. Tanah ini juga dapat disebut sebagai tanah cadangan Negara, jadi dipergunakan apabila perlu. Biasanya tanah tersebut dipergunakan untuk:

1. Kepentingan suci/peribadatan, misalnya untuk mesjid, gereja, kuil, dan sebagainya.
2. Kepentingan Negara, meliputi kepentingan nasionaldan kepentingan pertanian.
3. Kepentingan umum, yang meliputi kepentingan masyarakat dan pembangunan.

r. Tanah *Absentee*

Tanah *Absentee* adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hal ini dilarang oleh Pemerintah, kecuali pegawai negeri dan ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *absentee* dibiarkan akan menjadi tanah terlantar atau kurangMproduktif sebab pemiliknya jauh. Untuk itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelematan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

s. Tanah Oncoran, dan tanah bukan Oncoran

Tanah oncoran adalah tanah pertanian yang mendapat pengairan yang tertentu. Adapun tanah bukan oncoran adalah tanah pertanian yang tidak mendapat pengairan tertentu.

Sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional kita adalah Hukum Adat. Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya. Konsepsi, asas-asas dan lembaga- lembaga hukumnya tersebut merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma-norma hukum tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat (Supriadi, 2008).

Hukum adat bukan hanya merupakan sumber utama hukum tanah nasional, melainkan ketentuan-ketentuannya yang pada kenyataannya masih berlaku, tidak berada di luar, melainkan merupaka bagian dari hukum tanah nasional, sepanjang belum mendapat pengaturan dan tidak bertentangan dengan hukum nasional yang tertulis (Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria") (Harsono, 2008).

Dalam konsep hukum pertanahan dasar, seluruh bumi Indonesia bukan milik Negara Kesatuan Republik Indonesia, akan tetapi milik seluruh bangsa Indonesia. Seperti disebutkan pada Pasal 1(2) UUPA, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia Sumber daya alam yang terkandung dalam karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ruang angkasa bangsa Indonesia, yang merupakan kekayaan nasional. Atas dasar hak penguasaan negara, berbagai hak di permukaan bumi yang disebut tanah, dapat diberikan dan dimiliki secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dengan orang dan badan hukum lain. (Pasal 4(1) UUPA). Selain itu, UUPA Pasal 4 ayat 2 mengatur bahwa hak atas tanah memberikan hak kepada orang yang berhak menggunakan atau menggunakan tanah yang menjadi haknya. Hak penguasaan atas tanah berisi rangkaian wewenang, kewajiban, juga larangan bagi pemegang haknya dalam melakukan sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah (Harsono, 1994).

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

Dalam hukum perdata, jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian/perikatan yang terdapat pada Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457:

> "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan."

Berdasarkan perngertian dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli masuk pada perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kata sepakat dari para pihak, pihak yang melakukan perjanjian adalah cakap hukum, suatu hal, serta halalnya suatu sebab. Apabila syarat menyoal kesepakatan juga kecakapan (syarat subjektif) tidak terpenuhi, maka

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

perjanjian tersebut bisa dibatalkan, artinya perjanjian masih ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sementara apabila syarat tentang suatu hal juga sebab yang halal (syarat objektif) tidak terpenuhi, menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Secara umum mengenai jual beli hal yang harus diperhatikan adalh subyek jual beli serta obyek jual beli. Pembeli dan penjual mengacu pada pembeli dan penjual. Dalam hal ini, penjual dapat berstatus pedagang, yaitu agen yang disebut pengusaha yang menjalankan perusahaan. Pada konteks penjualan khusus, penjual disebut perusahaan dagang dan pembeli disebut konsumen. Adapun objek transaksi, baik dari segi bentuk, jenis, jumlah, harga, dan lain-lain, merupakan objek tertentu atau dapat ditentukan, dan memang merupakan objek yang dapat diperjualbelikan. Dalam hal jual beli, terdapat hubungan kewajiban dan hak antara pembeli dan penjual. Hubungan hutang adalah kewajiban penjual dalam penyerahan barang serta menerima pembayaran, dan kewajiban pembeli dalam membayar harga juga mendapatkan barang itu. Tentang jualbeli, memiliki hubungan dengan sistem hukum di mana berhubungan pada banyak aspek. Tentang hal tersebut, diuraikan sebagai berikut:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a. Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata

Belanda datang ke Indonesia guna menjajah Indonesia juga membawa pencarian instrumen hukum Belanda untuk bisa digunakan di Indonesia. Dengan terbentuknya "*Bugerlijke Wetboek* Indonesia (selanjutnya disebut BW), komposisi dan isinya mirip dengan BW Belanda. Dengan kata lain BW Belanda juga dilaksanakan di Indonesia berdasarkan asas konsistensi (persamaan).Sampai saat ini kita semua mengenal KUHPerdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dan aturan peralihan dari UU tersebut adalah masih berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 1. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. BW Indonesia disetujui pada tanggal 16 Mei 1846 dan diumumkan melalui Stb. Nomor 23 Tahun 1847, dan dinyatakan efektif pada tanggal 1 Mei 1848. Di dalam KUHPerdata, selain klausula-klausula umum, juga memuat klausul-klausul dokumen-dokumen hukum yang berkaitan dengan penjualan, yang dirumuskan dalam Bab 2, antara lain kepemilikan tanah dan jaminan tanah, Bab III dengan Perihal Jual Beli, dan Bab IV dengan judul Perihal Daluwarsa. Sebelum membahas lebih jauh mengenai perjanjian pengikatan jual beli, sebaiknya harus memahami terlebih dahulu mengenai makna dari perjanjian. Perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih. Subekti berpendapat bahwa, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal (Subekti, 2005). Kemudian, dari peristiwa hukum tersebut timbullah hubungan hukum yang mengakibatkan adanya suatu perikatan. Adapun yang dimaksud dengan perikatan itu yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (Subekti, 2005).

Menurut pendapat Ida Bagus Wyasa Putra, memiliki pandangan bahwa perjanjian dan kontrak merupakan istilah yang sama. Kontrak merupakan istilah serapan yang diserap dalam Bahasa Inggris, *contract*, yaitu istilah yang menunjuk kepada kesepakatan, tertulis" ("*oral agreement*), yang dibuat oleh dua orang atau lebih untuk mengatur ikatan dan materi ikatan komersial diantara mereka (Putra, 2017). Istilah perjanjian merupakan istilah asli Indonesia, dipegunakan sebagai padanan istilah perikatan (*verbentenissen*) yang lahir dari persetujuan (*overenkomst*) (Putra, 2017). Dalam perjanjian, adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk membuat suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3) Suatu pokok persoalan tertentu;
4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dua unsur pokok yang menyangkut subjek atau pihak yang mengadakan perjanjian disebut dengan syarat subjektif. Pada unsur subjektif, mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Kemudian dua unsur pokok lainnya berhubungan langsung dengan obyek perjanjian yang disebut dengan syarat objektif. Unsur objektif meliputi objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang.

Perjanjian adalah perjanjian yang sepenuhnya tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya." (Kertadi & Putra, 2014). Pada ketetapan Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan *semua perjanjian yang dibuat secara sah* dimaksudkan dengan asas kebebasan berkontrak, lalu pada kalimat *berlaku sebagai Undang-Undang* mengindikasikan asas kekuatan mengikat atau dikenal dengan *asas pacta sun servanda* serta pada kalimat *bagi mereka yang membuatnya* menunjukkan asas personalitas (Miru, 2007).

KUH Perdata menyatakan pengertian jual beli di mana terdapat pada "Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat pada pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalia dari perjanjian tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensialia dan akasidentalia, karena walaupun para pihak sepakat mengenai harga barang dan harga, jika ada hal- hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan.[7] Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada di dalam peraturan perundang-undangan (KUH Perdata) atau biasa disebut unsur naturalia" (Miru, 2007).

Pada perjanjian jual beli, terhadap pembeli, penjuual mempunyai dua kewajiban utama sehingga jika harga barang tersebut oleh pembeli sudah dibayarkan maka penjual berkewajiban, yaitu(Prodjodikoro, 2011):

1) Terhadap barang yang diperjual belikan, harus diserahkan kepada pembeli;
2) Menanggung atau menjamin barang tersebut.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pasal 1491 KUH Perdata di mana ditentukan jika penanggungan yang merupakan kewajiban pembeli yaitu guna menjamin 2 hal yaitu: satu, terhadap barang yang dijual maka penguasaannya haruslah aman dan tentram; dua terhadap barang tersebut tidak boleh ada cacat tersembunyi, atau yang sejenisnya sehingga menyebabkan alasan pembatalan jual beli.

Perjanjian di mana paling banyak dilaksanakan di masyarakat adalah jual beli. Biasanya, jual beli didahului dengan proses tawar menawar sebelum tercapainya kesepakatan harga, yang memiliki fungs sebagai penentu awalan kapan terjadinya persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, barulah bisa dikatakan sah dan mengikat suatu perjanjian jual beli yang kemudian wajib dilakuakn oleh penjual serta pembeli. Lalu diatur juga pada ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata di mana menyebutkan jika, antara dua belah pihak dianggap sudah terjadi jual beli setelah para pihak tersebut mencapai kesepakatan mengenai barang dan juga harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Pada Pasal itu lalu bisa diketahui jika, jual beli dianggap sudah terlaksana kendati belum diserahkanya barang yang merupakan objek jual beli tersebut. Masjoechn Sofwan berpendapat, benda dapat diartikan sebagai barang yang berwujud serta bisa ditangkap menggunakan panca indera, namun benda yang tak berwujud termasuk benda juga (Sofwan, 2000). Berdasarkan makna penting pada hubungan dan perbuatan hukum, benda dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis. Adapun beberapa

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

klasifikasi benda salah satunya yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. "Klasifikasi benda bergerak dan tidak bergerak yaitu sebagai berikut:

1) Benda Bergerak
    a) Benda bergerak menurut sifatnya adalah benda yang dapat dipindahkan. misalnya kursi, meja, buku, atau ternak.
    b) Benda bergerak karena ketentuan undang-undang adalah hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Misalnya, hak pungut hasil atas benda bergerak, hak pakai atas benda bergerak, saham perusahaan, dan piutang.
2) Benda tidak bergerak
    a) Benda tidak bergerak menurut sifatnya adalah benda yang tidak dapat dipindah- pindahkan, misalnya, tanah dan segala yang melekat di atasnya, seperti gedung dan pepohonan.
    b) Benda tidak bergerak karena tujuannya adalah benda yang dilekatkan pada benda tidak bergerak sebagai benda pokok untuk tujuan tertentu, misalnya mesin-mesin yang dipasang pada pabrik. Tujuannya untuk dipakai tetap dan tidak berpindah-pindah.
    c) Benda tidak bergerak karena ketentuan Undang-Undang adalah hak-hak yang melekat pada benda tidak bergerak. Misalnya hipotek, hak tanggungan, hak pakai atas benda

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tidak bergerak, dan hak memungut hasil atas benda tidak bergerak (Muhammad, 2014).

Penyerahan merupakan suatu pengalihan suatu benda oleh pemiliknya atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain itu memperoleh hak kebendaan atas kebendaan itu.Adapun syarat-syarat untuk melakukan penyerahan, yaitu:

1) Harus ada alas hak (*titel*), yang dimaksud dengan alas hak (*titel*) adalah hubungan hukum yang menjadi dasar dilakukannya penyerahan. Hubungan ini timbul karena perjanjian seperti jual beli, tukar menukar, pemberian hadiah, dan dapat timbul karena Undang-Undang. Misalnya, pewarisan. Hubungan hukum ini bersifat obligator, artinya baru dalam taraf menciptakan hak dan kewajiban, belum memindahkan hak milik".
2) Harus adanya perjanjian kebendaan (*zakelijk*) dalam pemindahan hak milik artinya perjanjian pemindahan hak kebendaan sebagai wujud pelaksanaan dari sebab akibat terjadinya hubungan hukum yang bersifat obligator.
3) Harus dilaksanakan oleh orang yang berhak, orang yang melakukan pemindahan hak kebendaan haruslah orang yang berhak atau memiliki wewenang, yaitu orang yang memiliki benda itu sendiri (pemilik sah), atau orang yang menguasai benda secara sah berdasarkan alas hak tertentu.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4) Harus dengan penyerahan nyata, pindahnya hak milik baru bisa dikatakan betul-betul berpindah pada saat dilakukannya penyerahan nyata dari tangan ke tangan yang atau yang dianggap dilakukan dari tangan ke tangan. Penyerahan nyata bisa diketahui dari penyerahan akta otentik dari tangan ke tangan. Sedangkan pada benda tidak bergerak terlihat pada penyerahan yuridis dengan pembuatan akta otentik.

Setelah diundangkannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya, maka pengalihan harta berupa tanah dan lampirannya dilakukan sebagai kontrak nyata di hadapan Pejabat Perumus Kontrak Pertanahan (PPAT). Akta PPAT tersebut kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat sebagai bagian dari pendaftaran tanah.

Di Indonesia, guna penyerahan hak milik di mana berhubungan dengan tanah, atau tanah yang beserta benda yang berada di atasnya dilaksanakan menggunakan akta PPAT. Tetapi, terhadap benda tidak bergerak selain dari tanah, sebaiknya dilaksanakan dengan akta Notaris, dan lalu pencatatannya pada daftar yang tersedia khusus terhadap benda tidak bergerak yang bukan tanah.

b. Jual Beli dan Perspektif Hukum Adat

"Di Indonesia, sebelum pemberlakuan UUPA, masih berlangsung dualisme mengenai Hukum Agraria, hal ini didasari pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menyebabkan terdapat 2 (dua) macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat. Sistem ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang kolonial/feudal sebagai akibat dari jajahan Belanda ke Indonesia, sehingga membedakan peralihan hak milik atas tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Dalam hukum adat, tanah dikuasai oleh persekutuan hukum adat yang diketuai oleh Kepala Adat dan dalam sistem hukum Anglo Saxon, tanah dikuasai oleh Raja. Akan tetapi perbedaan yang mencolok adalah konsep penguasaan persekutuan hukum adat berbeda dengan konsep penguasaan Raja atas tanah yang merupakan konsep kepemilikan. Dalam hukum adat, hak menguasai persekutuan hukum terhadap tanah tidak bersifat memiliki melainkan hanya mengatur peruntukan, sedangkan dalam sistem hukum Anglo Saxon, hak raja atas tanah bersifat mutlak. Walaupun pada perkembangannya, dalam sistem hukum tersebut terdapat hak atas tanah yang waktunya terbatas (*durable*), yaitu *free simple estate*. Berdasarkan pendapat Boedi Harsono, bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak denganpembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan (Harsono, 2003).

Sifat dari jual beli tanah menurut hukum adat adalah terang dan tunai. Menurut pendapat Effendi Perangin:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Terang dalam hal ini berarti jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.
2) Tunai dalam hal ini berarti harga tanah yang dibayar itu bias seluruhnya, bias juga sebagian. Akan tetapi meskipun dibayar sebagian, menurut hukumdianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli menurut hukum sudah selesai sedangkan sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah".

Pada hukum perjanjian adat ada istilah tanda pengikat atas suatu perjanjian di mana oleh para pihak saling sepakat yang menyebabkan masing-masing pihak berkewajiban dalam pemenuhan isi perjanjian yang disebut dengan tanda akan jadi. Istilah tersebut dikenal dengan *panjer* dalam bahasa Jawa. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak tersebut disebut sebagai perbuatan hukum bersegi dua (*tweezjidig*). Inti dari transaksi tersebut adalah adanya peralihan hak atas tanah yang diikuti dengan pembayaran secara tunai dari pihak lain. Perbuatan hukum tersebut menurut hukum tanah dikenal juga dengan *Adol* dalam Bahasa Jawa. Menurut isinya, transaksi jual belum dibagi menjadi tiga, yaitu: (Setiady, 2008):

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) *Jual gadai*, yaitu menyerahkan tanah yang diikuti dengan pembayaran tunai dan juga disertai ketetapan jika yang menyerahkan tanah memiliki hak untuk dapat kembali mengambil tanah tersebut dengan melakukan pembayaran dengan nominal yang sama atau dalam Bahasa Jawa dikenal dengan *adol/sende.*
2) *Menjual jada,* melakukan penyerahan tanah untuk seterusnya dan selamanya dengan pembayaran tanpa syarat secara kontan, atau dalam Bahasa Jawa disebut dengan *adol plas.*
3) *Menjual tahunan,* penyerahan tanah diikuti pembayaran tunai serta perjanjian jika nantinya setelah satu sampai tiga tahun atau beberapa kali panen tidak ada perbuatan hukum lain, tanah tersebut kembali kepada pemilik tanah semula atau di Bahasa Jawa dikenal dengan *adol ayodan*.

Menurut Hukum Adat di mana menjadi pondasi atas hukum tanah Nasional yang berlaku sekarang ini yang termuat pada UUPA, pengalihan hak milik terhadap objek jual beli dalam hal ini tanah dianggap sudah terlaksana pada saat akta jual beli ditandatangani didepan PPAT di mana memiliki wewenang serta harga yang sudah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli hal ini berlaku pula bagi yang melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah denga cara di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

c. Jual Beli dalam Perspektif Hukum Pertanahan

Hukum pertanahan yang dimaksud dalam hal ini yaitu berbagai peraturan perundang- undangan yang mengatur terkait penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Hubungannya dengan perjanjian pengikatan jual beli, lebih khusus hukum pertanahan yang dimaksud adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian dengan objek hak atas tanah.

"Dalam praktek jual beli, dengan objek hakatas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang disebut juga dengan PPJB. Menurut pendapat R. Subekti, perjanjian jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam jual beli tersebut, antara lain sertifikat atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikarenakan terhadap jual beli hakatas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Terhadap pendapat tersebut, perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah.

Terhadap perjanjian jual beli tanah dan bangunan, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pihak pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Sebagaimana diatur dalam UUPA, yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dapat memiliki hak atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, apabila pembeli memiliki kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual tersebut dapat dikatakan batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh kepada Negara. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menentukan:

> Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan- perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada badan hukum, kecuali ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."

Pemegang sah suatu hak atas tanah berhak menjual bidang tanah di mana lalu dikenal dengan pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah tersebut hanya satu orang maka pemilik tersebut mempunyai hak secara sendiri untuk menjual tanahnya. Jika pemilik tanah tersebut dua orang maka kedua orang tersebut mempunyai hak untuk menjual tanah itu.

Mengenai hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan, terdapat ketentuan dalam UUPA, yaitu hak milik, hak usaha tani, hak guna bangunan, dan hak pakai. Apabila salah satu syarat kebendaan tersebut tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukanlah orang yang memiliki hak atas tanah yang dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pemilik hak atas tanah atau tanah yang menjadi haknya diperjualbelikan, ada sengketa atau tanah tidak dapat diperjualbelikan. Jual beli tanah itu tidak sah. Jual beli tanah oleh orang yang tidak berhak adalah tidak sah, artinya undang-undang menganggap sejak awal tidak pernah ada jual beli. (Febrianto, 2019).

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan jika:

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

Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT tetap dianggap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 UUPA yang menentukan bahwa:

> Hukum 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 peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

Kemudian, guna terwujudnya suatu kepastian hukum pada setiap peralihan hak atas tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Sutedi, 2010).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar

Penggunaan aturan hukum adat yang berlaku masih jelas terlihat pada masyarakat Desa Pagaruyung. Hal ini dapat terlihat dari cara hidup masyarakatnya di mana kerap melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan. Di bawah tangan ini dapat diartikan berupa suatu perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Adat di mana tindakan tersebut dilaksanakan dengan memindahkan hak dengan melakukan pembayaran baik tunai atau sebagian atas kata sepakat oleh para pihak (penjual dan pembeli) di mana dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala Desa. Bapak Sahidun selaku Kepala Desa di Desa Pagaruyung menyatakan, di Desa Pagaruyung ini masih sering dijumpai pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan (Wawancara penulis dengan Sahidun selaku Kepala Desa Pagaruyung, 2021). Penduduk di Desa Pagaruyung ini acap kali masih menggunakan selembar kwitansi serta melalui kepala desa dalam pelaksanaan jual beli tanahnya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Sahidun, sebab masyarakat Desa Pagaruyung ini masih memilih melakukan jual beli di bawah tangan sebab proses jual belinya yang cepat, mudah serta biayanya sedikit. Sejatinya beliau telah menyarankan kepada masyarakat, untuk sebaiknya praktek jual beli tanah dilaksanakan sesuai dengan aturan yang ada yaitu di PPAT. Akan tetapi, masyarakat masih memilih jual beli tanah di bawah tangan (Wawancara penulis dengan Sahidun selaku Kepala Desa Pagaruyung, 2021).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Sahidun, separuh masyarakat Desa Pagaruyung masih ada hak miliknya yang berupa sertifikat, ada pula yang hanya SKGR pun SKT, perbandingannya antara 30% sertifikat dan 70% SKT dan SKGR. Proses jual beli akan dilakukan didepan Kepala Desa jika memiliki SKT dan SKGR melalui kwitansi, sedangkan jika sertifkat dilakukan dihadapan PPAT/Notaris (Wawancara penulis dengan Sahidun selaku Kepala Desa Pagaruyung, 2021).

Dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Sahidun, beliau memberikan contoh kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Pagaruyung (Wawancara penulis dengan Sahidun selaku Kepala Desa Pagaruyung, 2021). Yang kemudian dijumpai beberapa kasus pelaksanaan jual beli di bawah tanagn dari hasil dari penelitian ini, yaitu:

Tabel I
Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Sumardi	Wiwik Trigono	Melalui selembar kwitansi	Dihadiri oleh suami istri masing-masing.
2.	Ibu Sono	Parlan	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, Pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa, serta tetangga dari tanah yang akan dijual.
3	Ismu	Sugianto dan Siti Umroh	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, Pihak penjual dan pembeli serta saksi-saksi.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kasus jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung masih terjadi, hal tersebut bisa dilihat pada table di atas jika masih terdapat beberapa contoh kasus jual beli tanah di mana dilaksanakan oleh masyarakat di Desa Pagaruyung. Dari contoh kasus tersebut dapat dilihat juga jenis transaksi yang dilakukan oleh pelaku jual beli, ada yang melakukan pembayaran dengan menuliskan julah uang yang disepakati oleh pembeli melalui selembar kwitansi.

Meskipun jenis transaksi yang dilakukan melalui kepala desa adalah untuk memastikan bahwa jual beli tanah terjadi pada saat terjadi perjanjian jual beli, namun setiap pembeli, penjual, kepala desa dan saksi ikut serta dalam proses ini jual beli tanah tersebut. Ada dua alat bukti sebagai bukti jual beli tanah, yang pertama adalah surat pernyataan jual beli tanah dan yang kedua adalah denah tanah yang akan dijual. Kemudian pada dua lembar tersebut ditandatangani oleh kepala desa, pembeli dan penjual, serta saksi dari desa dan tetangga sekitar tanah yang akan dijuald dengan dibubuhi stempel desa.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Sahidun, Kepala Desa tidak mempunyai hak dalam membuat akta jual beli seperti halnya PPAT/Notaris, tetapi pihak Desa mempunyai kewajiban untuk menandatangani serta mengetahui bahwa sudah terjadi perpindahan hak antara penjual juga pembeli tanah sebab nantinya untuk pengurusan surat riwayat tanah, SKGR, surat ukur yang merupakan surat awal tanah dikeluarkan oleh pihak Desa, hal tersebut juga adalah langkah awal dalam pemenuhan syarat-syarat pendaftaran tanah di BPN.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berdasarkan kuesioner di mana sudah peneliti sebar kepada masyarakat yang pernah melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pagaruyung maka tingkat pemahaman masyarakat tentang proses jual beli tanah di hadapan PPAT/Notaris yaitu:

TABEL II
Pemahaman Masyarakat tentang Jual Beli Tanah dihadapan PPAT/Notaris

No	Kriteria	Jumlah	Persentase
1	Tahu	30	100%
2	Tidak Tahu	-	-
Total		**30**	**100%**

Data olahan Tahun 2021

Berdasarkan data kuesioner diatas, terlihat jika jumlah masyarakat Desa Pagaruyung yang pernah melakukan jual beli tanah di bawah tangan dari responden yang berjumlah 30 KK ketika ditanya tentang pemahaman mereka tentang jual beli tanah dihadapan PPAT/Notaris, seluruh responden mengetahuinya terbukti dengan persentase sebanyak 100%. Hal tersebut mengindikasikan bahwa masyarakat banyak yang paham tentang jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT/Notaris tetapi masih lebih memilih melaksanakn jual beli tanah di bawah tangan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TABEL III
Alas Hak Yang Dimiliki Masyarakat

No	Alas Hak Yang Dimiliki Masyarakat	Jumlah	Persen
1	Sertifikat	6	20%
2	SKGR	21	70%
3	SKT	3	10%
Total		**30**	**100%**

Data olahan Tahun 2021

Menurut hasil kuesioner tingkat alas hak yang dimiliki Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dengan persentase 70% dibandungkan dengan sertifikat 20% kemudian selanjutnya paling sedikit Surat Keterangan Tanah (SKT) 5%. Padahal dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1 menyatakan jika sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku untuk pembuktian yang kuat atas data fisik serta data yuridis yang terkandung di dalamnya. Selam data fisik serta data hukum selaras dengan data yang terdapat pada surat ukur juga buku tanah hak yang bersangkutan, maka sertifikat tersebut merupakan alat bukti hak yang paling kuat. Guna bisa menerbitkan sertifikat salah satun syaratnya yaitu masyarakat harus melaksanakan jual beli didepan PPAT. Dengan masih banyaknya jumlah pemilik SKGR, dapat disimpulkan bahwa masih banyak pula masyarakat Desa Pagaruyung yang belum meningkatkan alas haknya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TABEL IV
BUKTI DALAM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

No.	Bukti yang diberikan saat melakukan jual beli	Jumlah	Persen
1	Kwitansi	-	0%
2	Kwitansi dan Alas Hak	30	100%
3	Tidak Ada	-	0%
Total		**30**	**100%**

Data olahan Tahun 2021

Menurut hasil survei kuisioner, warga desa Pagaruyung hanya mengandalkan kuitansi saat jual beli, ketika pembeli menyerahkan jumlah tertentu yang telah ditentukan dan disepakati, penjual menyerahkan hak atas tanah, baik berbentuk SKT, SKGR maupun sertifikat, tergantung pada alas hak tanah yang dimiliki oleh warga tersebut. Pengertian kuitansi adalah bukti penerimaan sejumlah uang, ditandatangani oleh penerima pembayaran, kemudian diserahkan kepada pembayar, di mana bisa dijadikan bukti transaksi. Kwitansi adalah surat keterangan yang menunjukkan bahwa pembayar sudah menyerahkan sejumlah uang kepada penerima, serta penerima telah menandatangani sejumlah uang yang tertulis pada surat tersebut. Kwitansi disertai keterangan tempat, tanggal juga alasan penyerahan jumlah, biasanya untuk memperkuat bukti transaksi pada kwitansi, jumlah yang diatur dalam undang-undang perpajakan akan dikenakan bea materai.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TABEL V
PERJANJIAN JUAL BELI

No	Perjanjian Jual Beli	Jumlah	Persen
1	Ada	15	50%
2	Tidak Ada	3	10%
3	Saling Percaya Saja	12	40%
Total		**30**	**100%**

Data olahan Tahun 2021

Menurut data kuesioner, masyarakat Desa Pagaruyung menyatakan sejumlah 15 KK menjawab menggunakan perjanjian jual beli, 3 KK menjawab tidak menggunakan, serta 12 KK menjawab bahwa perjanjian jual beli dilakukan atas dasar saling percaya satu sama lain, namun setelah peneliti amati serta juga melakukan tanya jawab kepada beberapa responden khususnya yang menjawab ada, perjanjian tersebut tidak ditulis berdasarkan kehendak para pihak, akan tetapi apabila status tanah yang dibeli masih berupa Surat Keterangan Tanah, maka akan dinaikkan status alas hak menjadi Surat Keterangan Ganti Kerugian di depan Kepala Desa, sehingga surat tersebut telah terrcantum beberapa klausula atau perjanjian di mana intinya menekankan "jika tanah ini tidak sedang dalam sengketa, dan jika kemudian hari tanah ini bermasalah, maka pihak pembeli dan penjual akan menyelesaikan dengan cara musyawarah dan penjual bersedia bertanggung jawab dan siap dituntut di muka persidangan baik secara Perdata ataupun Pidana."

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TABEL VI
Pendaftaran Alas Hak di BPN

No	Pendaftaran Alas Hak di BPN	Jumlah	Persen
1	Sudah	6	20%
2	Belum	21	70%
3	Masih tertera pemilik nama terdahulu	3	10%
Total		**30**	**100%**

Data olahan Tahun 2021

Berdasarkan data kuesioner diatas, mengenai pertanyaan alas hak yang didaftarkan di BPN didapat jawaban telah mendaftarkan sejumlah 6, belum mendaftar sejumlah 21, serta 3 masih tertera nama pemilik terdahulu. Situasi tersebut beraneka macam, ketika peneliti melaksanakan wawancara terhadap Kepala Desa Pagaruyung mengenai hal tersebut beliau menjawab jika masyarakat tersebut ada yang sudah didaftarkan secara sah berdasarkan UU dan telah tertera nama sendiri di BPN atas status haknya serta legalitasnya jelas yaitu alas haknya sertifikat, ada pula yang belum didaftarkan di BPN masih dalam alas hak SKT atau SKGR tetapi sudah nama sendiri ataupun ada juga yang peralihan haknya saja masih didepan pejabat Desa, kemudian ada juga kondisi di mana belum dilakukannya pendaftaran serta peralihan hak baik didepan PPAT maupun Kepala desa sehingga baik sertifikat maupun SKT dan SKGR masih atas nama pemilik terdahulu.

Jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA dapat diartikan sebagai tindakan hukum memindahkan hak untuk selamanya dan bersifat tunai serta kemudian pada pelaksanaannya diatur diatur pada PP No. 24 Tahun 1997, di mana menetapkan jika jual beli hak atas tanah haruslah pembuktian menggunakan akta

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

di mana dilakukan oleh serta di depan PPAT, seperti tertuang pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Mengenai pemaparan Pasal 24 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dinyatakan pada saat belum diberlakukannya Peraturan Pemerintah untuk pendaftaran transaksi jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan tanpa suatu akta PPAT melainkan cukup dengan bukti tertulis di mana dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Ringkasnya, penjualan di Desa Pagaruyung oleh masyarakat masih dilakukan sesuai dengan hukum Adat. Pada proses pelaksanaannya hanya dapat dilakukan dengan kehadiran Kepala Desa yang bersifat tunai, jujur serta jelas. Atas dasar Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 di mana sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah selama terpenuhinya syarat-syarat materiil yaitu adanya para pihak, tanah merupakan objek jual beli serta kesepakatan harga, maka tetap tetap sah, tetapi tidak didapatinya perlindungan hukum dari Undang-Undang sebab syarat formil tidak terpenuhi.

UUPA menginginkan supaya seluruh proses jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat ataupun perbuatan lain dengan maksud memindahkan hak milik juga pengawasannya dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 26 ayat (1) UUPA). Peraturan Pemerintah yang dimaksud ialah PP No. 24 Tahun 1997 di mana menentukan jika setiap perjanjian dengan maksud pemindahan hak atas tanah, pemberian suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan lain-lain harus dilaksanakan di depan pejabat yang oleh Menteri Agraria sudah ditunjuk,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

mengenai Surat Keterangan ataupun Surat Ganti Kerugian sebagai alas hak yang di buat dihadapan Kepala Desa, itu bisa pula dilaksanakan sebagai perlindungan hukum oleh Negara tetapi tidak penuh, sebab SKT maupun SKGR sebenarnya ialah merupakan suatu syarat formil dalam pendaftaran tanah kemudian diterbitkan alas hak baru yang lebih kuat yaitu sertifikat, Kewenangan lurah/Kepala Desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat 1 huruf b angka 1 dan angka 2 dinyatakan jika terhadap bidang tanah di mana belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti hak seperti dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
2. Surat keterangan di mana dinyatakan bahwa belum bersertifikatnya bidang tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat, maka akan diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa dalam bentuk sertifikat tanah/sertifikat hak pakai yang disahkan sesuai dengan Pasal 7(2) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Pendaftaran tanah dapat digolongkan sebagai dasar hak dan mengajukan persyaratan permohonan hak atas tanah secara lengkap. Dengan demikian, apabila ada kesalahan atau cacat hukum dalam penerbitan hak dasar,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

maka penerbitan tersebut akan dibatalkan atau tidak sah. Intensitasnya memang tidak sekuat kontrak yang sebenarnya, tetapi karena SKT merupakan dokumen yang tergolong hak atas tanah atau dasar data hukum, maka digunakan sebagai permohonan hak atas tanah bersyarat yang lengkap. Atas tanah yang digunakan untuk memenuhi persyaratan permohonan hak atas tanah, dapat digolongkan sebagai dasar hak, dan diajukan kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, sehingga apabila terdapat kesalahan atau cacat hukum dalam penerbitan hak dasar, maka akan mengakibatkan batalnya atau batalnya penerbitan tersebut. Pembuktian adalah alat bukti tertulis dengan tangan, yang tidak sekuat akta tanah yang sebenarnya, tetapi karena sertifikat hak milik merupakan dokumen yang tergolong sebagai dasar hak atas tanah atau data hukum, maka dijadikan sebagai syarat untuk melengkapi permohonan hak atas tanah. Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan pertanahan, proses perolehan hak milik atas tanah mengacu pada UU Agraria, dan sertipikat tanah merupakan tata cara atau dasar awal untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah.. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi.

Berdasarkan hasil penelitian melalui kuesioner juga wawancara bersama para sumber maka didapatkan bahwa jual beli atau peralihan hak di mana dilaksanakan masyarakat di Desa Pagaruyung tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 dan Pasal 26 tentang peralihan hak mengenai adanya jaminan kepastian hukum maka haruslah sesuai tata cara dalam Undang-undang tentang -

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

peralihannya dan segera di daftarkan, pendaftaran ini lebih jelas dipertegas pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 38, 39, dan 40 bahwa peralihan hak harus didaftarkan, peralihan hak harus dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah, peralihan hak harus dibuat suatu akta, terhadap peralihan hak pertama kalinya, para pemegang hak harus menyerahkan bukti-bukti dasar seperti keterangan pemilikan yang diperkuat oleh Kepala Desa, tetapi masyarakat Desa Pagaruyung melaksanakan peralihan hak jual beli tidak dihadapan PPAT, tetapi hanya disaksikan dua orang saksi serta Kepala Desa. Bagi mereka yang hanya mendapatkan surat keterangan hak milik dan surat ganti rugi, banyak yang setelah proses ini tidak melanjutkan peningkatan hak mereka, dan bagi mereka yang memegang sertifikat di mana jumlahnya masih sedikit, terus melakukan jual beli di hadapan kepala desa, bahkan adapula di mana proses jual beli sudah berlangsung lama, namun mereka baru memulai jual beli di depan kepala desa. Banyak orang membeli dan menjual hanya dengan kwitansi, dan menyerahkan haknya sebagai tanda peralihan hak, inilah yang disebut transaksi di bawah tangan. Meskipun kepala desa tidak memiliki wewenang resmi untuk mengalihkan hak, kepala desa hanya berwenang untuk menerbitkan sertifikat hak awal. Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dalam isi surat menyatakan secara tegas bahwa sumber tanahnya sesuai dengan batas tanahnya, kemudian tanda tangannya diketahui oleh kepala desa dan diteruskan kepada Camat, surat yang di terbitkan oleh Kepala Desa tersebut bukan merupakan alas hak dengan pembuktian kuat, sifatnya hanya bagian administrasi syarat pelengkap untuk dilanjutkan peningkatan hak kepada

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sertifikat hak milik yang disebut Undang- undang sebagai alas hak yang sah yang mempunyai kekuatan hukum.

B. Faktor Penyebab Masyarakat Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Jual beli yang dilaksanakan masyarakat Desa Pagaruyung secara dibawah tangan atau masih menganut hukum adat pada saat sekarang ini membuktikan belum dipenuhinya penegakan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1950 dan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, padahal bagi pemegang tanah guna mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum, seseorang harus mengikuti ketentuan hukum tersebut, Faktor Penyebab Undang-undang tidak ditaati dapat dilihat dengan teori efektifitas hukum menurut Soejono Soekanto yaitu (Soekanto, 2007):

1. Dilihat dari sudut Undang-undang nya/Hukumnya

   Dalam proses penegakan hukum, faktor hukum merupakan faktor yang menentukan berhasil tidaknya penegakan hukum. Akan tetapi, pelaksanaan penegakan hukum tersebut belum sempurna, hal ini disebabkan adanya masalah atau gangguan yang disebabkan oleh beberapa hal, seperti tidak mengikuti asas-asas berlakunya undang-undang sebagai norma dasar peraturan perundang-undangan, dan kedua, kurangnya aturan pelaksanaan untuk melaksanakan hukum (Soekanto, 2007). Dalam hal ini undang-undang yang mengatur tentang peralihan hak yaitu Undang-Undang Pokok Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Tahun 1997 Nomor 24 PP, sebelum adanya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

undang-undang ini penjualan tanah dilakukan secara jelas dan benar sesuai dengan hukum adat. Pasal 5 UUPA yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa merupakan hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan negara dan bangsa berdasarkan persatuan dan kesatuan bangsa., dengan sosialisme Indonesia Demikian juga ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam undang-undang ini dan ketentuan perundang-undangan lainnya, harus memperhatikan segala sesuatu yang tergantung pada unsur-unsur hukum agama itu. Sementara itu, Pasal 26 ayat 1 mengatur bahwa jual beli, tukar menukar, pemberian, pemberian sukarela, pemberian adat, dan perbuatan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik dan pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Jual beli di bawah tangan adalah sah, menurut peraturan pendaftaran UUPA dan PP terkait, hanya bersifat administratif dan tidak akan menjatuhkan sanksi kepada para pihak, hanya saja karena pengalihan hak tidak sempurna, maka tidak adanya perlindungan hukum yang didapatkan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Dilihat Dari Aparatur Sipilnya

Aparat penegak hukum yang profesional ialah mereka yang dapat berdedikasi tinggi pada profesi sebagai aparat hukum, dengan demikian seorang aparat penegak hukum terhadap tugas serta wewenangnya dapat dilakukan dengan baik (Soekanto, 2007).

Dari tingkatan aparatur yang terendah adalah:

a. Kepala Desa

Menurut hukum adat, keikut sertaan Kepala Desa merupakan suatu syarat yang mutlak, sebab jual beli hak atas tanah dianggap sah apabila dilibatkannya Kepala Desa baik itu terlibat langusng dalam jual beli ataupun hanya sebagai saksi, pada putusan Makamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952/K/ SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya disebutkan jika jual beli dianggap sah menurut hukum adat apabila dilakukan secara terang serta tunai dan diketahui oleh Kepala Desa. Berdasarkan wawancara dengan Pak Sahidun, Kepala Desa Pagaruyung, masyarakat lebih banyak melaksanakan jual beli di bawah tangan sendiri. Terkadang jual beli sudah lama dilakukan, kemudian jika ingin meningkatkan hak dasar, seperti dari SKT ke SKGR tentunya diperlukan tanda tangan perangkat desa, kemudian kedua belah pihak akan mengunjungi kepala desa, dan kemudian pihak desa akan memberikan dokumen SKT/SKGR dan perjanjian jual beli yang diperlukan, dan melampirkan stempel dan yang terpenting ialah kedua belah pihak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sepakat. Sebenarnya akad jual beli di depan Kepala Desa hanya sebagai saksi bahwa ada perwakilan Negara dalam proses peralihan hak antara penjual dan pembeli. Dalam wawancara, peneliti menanyakan apakah pihak desa memberikan himbauan untuk melaksanakan penjualan di depan pejabat PPAT yang berwenang agar penjualan memenuhi persyaratan formal, Kepala Desa menyebutkan jika itu merupakan hak para pihak yang terlibat., karena seperti kita ketahui bersama bahwa pelaksanaan jual beli di depan PPAT memerlukan biaya yang cukup mahal, pihak desa hanya bisa membantu apa yang bisa dikeluarkan atas dasar wewenang desa terhadap syarat-syarat pengurusan akta tanah (Wawancara penulis dengan Sahidun selaku Kepala Desa Pagaruyung, 2021). Desa Pagaruyung adalah sebuah daerah transmigrasi yang sudah cukup lama, kondisi tersebut menyebabkan banyak tanah- tanah yang belum di daftarkan atau jual beli dan alas hak nya belum sempurna, pemerintah Negara Indonesia mempunyai program untuk pendaftaran tanah secara serentak atau sistematik. Pendaftaran tersebut dilakukan secara bersama terhadap semua objek yang belum didaftarkan pada satu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran ini dilaksanakan atas inisiatif pemerintah (Harsono, 2008). Tetapi sistim ini ternyata belum pernah dilakukan oleh aparat desa.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Camat

Setelah para pihak mendapat akta jual beli yang dilakukan dibawah tangan dihadapan Kepala Desa, maka biasanya akta jual beli tersebut, baik SKT dan SKGR biasanya akan di teruskan dan membutuhkan tanda tangan camat sebagai pejabat yang lebih tinggi dari pada Kepala Desa sebagai pengesahannya.

c. PPAT

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu". Menurut Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 akta jual beli adalah bukti sah selain risalah lelang jika peralihan haknya melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Pasal 1 ayat 22 PP No 24 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional ialah Lembaga Pemerintah Non-Departemen di mana tugasnya meliputi bidang pertanahan, sedangkan kantor pertanahan ialah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Dilihat Dari Sarana dan Prasarana

Proses penegakan hukum bisa terlaksana dengan baik apabila adanya dukungan baik itu sarana serta fasilitas yang memadai. Adapun yang dimaksud dengan sarana serta fasilitas, diantaranya, sumber daya manusia, organisasi yang baik, peralatan yang mumpuni, dan sumber dana yang cukup, tujuan dari penegakan hukum itu sendiri ialah guna tercapainya kedamaian di masyarakat yang berasal dari masyarakat itu sendiri (Soekanto, 2007).

Menurut hasil wawancara dengan Kepala Desa mengenai sarana serta prasarana, masih kurangnya pemahaman dari masyarakat Desa Pagaruyung mengenai peralihan hak, tetapi sosialisasi kepada penduduk desa mengenai hal tersebut masih sangat kurang, seperti pada pihak BPN, di mana himbauan yang diberikan banyak melalui media sosial saja, di mana seperti kita ketahui bersama hal tersebut bukan merupakan cara yang efektif sebab adanya keterbatasan dari masyarakat desa tentang teknologi yang menyebabkan tidak sampainya jangkauan sosialisasi tersebut, serta belum adanya dari pihak terkait untuk memberikan secara langsung sosialisasi penyuluhan ke Desa Pagaruyung.

4. Dilihat Dari Masyarakat Itu Sendiri

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan kembali ke masyarakat. Oleh sebabnya, peran masyarakat sangatlah menentukan pada proses tegaknya hukum tersebut. Masyarakat yang mengenal

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

hukum sudah mengetahui apa hak dan kewajibannya, sehingga akan mengembangkan kebutuhannya sesuai dengan peraturan yang berlaku (Soekanto, 2007).

Masyarakat Desa Pagaruyung sering melaksanakan jual beli di bawah tangan, menurut hasil kuisioner yang dibagikan peneliti, lebih banyak masyarakat yang melaksanakan jual beli dibawah tangan dibanding di hadapan PPAT sebab lebih mudah dan praktis, alasan lain ialah dikarenakan biaya pembuatannya yang mahal, sehingga cukup di depan Kepala Desa atau bahkan cukup membeli dengan harga yang sudah disepakati seccara langsung.

5. Budaya Hukum Yang Rendah

Budaya hukum pada hakekatnya mencakup nilai-nilai dasar yang merupakan efektifitas hukum di masyarakat, dan dijadikan tolak ukur untuk mengukur nilai baik buruknya. Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto menyatakan, ada sepasang nilai yang berperan dalam hukum, yaitu nilai ketertiban dan nilai kedamaian, nilai materiil (materi) dan nilai rohaniah (moralitas), serta nilai keteguhan (konservatisme), dan kebaruan (innovation) (Soekanto, 2007). Apakah efektifitas hukum dapat berjalan, salah satu faktornya adalah budaya hukum, baik yang berasal dari aparatur negara atau masyarakatnya, apabila budaya hukum tinggi maka peraturan akan semakin ditaati dan dijalankan, begitu pula sebaliknya. .

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas maka kesimpulannya adalah:

1. Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar masih ditemukan pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan. Adanya pengetahuan masyarakat tentang jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT/Notaris tidak berbanding lurus dengan pelaksanaannya, sebaliknya mayoritas masyarakat masih memilih melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan. Hal tersebut dilakukan masyarakat disebabkan oleh karena keterbatasan biaya, waktu yang lebih cepat, praktis.
2. Faktor-faktor penyebab masyarakat di Desa Pagaruyung melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah: (1) dari UUPA sendiri yang memperbolehkan proses hukum secara adat mengenai peralihan hak dalam Pasal 5; (2) kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh aparatur Negara seperti Kepala Desa, Camat, PPAT, dan BPN terhadap masyarakat yang melaksanakan jual beli di bawah tangan; (3) masih sangat minimnya sosialisasi yang dilakukan oleh aparat hukum kepada masyarakat mengenai pemahaman hukum bahwa pentingnya transaksi jual beli dilakukan di muka pejabat yang berwenang dan segara mendaftarkan perpindahan hak untuk perlindungan hukum pemegang hak; (4) Ketidaktahun masyarakat tentang syarat jual beli peralihan hak, ada yang mengetahui tapi memilih acuh karena prosesnya sulit, mahalnya biaya jual

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

beli dihadapan PPAT, dan (5) Budaya hukum yang rendah baik dari Aparatur Negara dan juga masyarakat itu sendiri.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk Masyarakat Desa Pagaruyung Kabupaten Kampar, jual beli dibawah tangan adalah perbuatan hukum yang sangat beresiko. Jika kemudian hari timbul suatu sengketa, maka Negara tidak dapat memberikan perlindungan secara menyeluruh. Jaminan kepastian hukum dapat diberikan melalui Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dalam Pasal 3 mengenai Peralihan hak. Maka oleh karenanya diharapkan kepada masyarakat agar melakukan jual beli dihadapan pejabat PPAT dan segera didaftarkan peralihan haknya di BPN untuk mendapatkan perlindungan serta jaminan kepastian hukum oleh Negara..
2. Untuk aparatur Negara yang wilayah hukumnya berada di Kabupaten Kampar khususnya di Desa Pagaruyung, pemahaman masyarakat mengenai penting nya peralihan hak jual beli dibawah tangan yang penuh resiko sangat minim sekali, agar nantinya dilakukan penyuluhan mengenai pendaftaran tanah, agar jaminan kepastian hukum dapat di berikan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1994). *Kamus Besar Bahasa Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka.

Hadikusuma, H. (1994). *Hukum Perjanjian Adat.* Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 1*. Jakarta: Djambatan.

Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

Harsono, B. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

Kertadi, I. K., & Putra, I. D. (2014). *Implementasi Ketentuan-Ketentuan dalam Hukum Perjanjian ke Dalam Perancangan Kontrak.* Denpasar: Udayana University Press.

Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak.* Jakarta: Rajawali Pers.

Muhammad, A. K. (2014). *Hukum Perdata Indonesia.* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Perangin, E. (2002). *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.* Jakarta: Raja Grafindo.

Perangin, E. (1997). *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Rajawali Pers.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Prodjodikoro, W. (2011). *Asas-Asas Hukum Perjanjian.* Bandung: CV. Mandar Maju.

Putra, I. B. (2017). *Hukum Kontrak Internasional The Law of International Contrat, Cet. 1.* Bandung: Refika Aditama.

Rubaie, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* Malang: Bayumedia Publishing.

Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Ed. 1.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Setiady, T. (2008). *Intisari Hukum Adat Indonesia.* Bandung: Alfabeta.

Soekanto, S. (2007). *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sofwan, S. S. (2000). *Hukum Perdata, Hukum Benda.* Yogyakarta: Liberty.

Subekti. (2005). *Hukum Pembuktian.* Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.

Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta: Intermasa.

Suketi. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik) Ed.1.* Depok: Rajawali Pers.

Supriadi. (2008). *Hukum Agraria.* Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. (2010). *Hukum Agraria.* Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya.* Jakarta: Sinar Grafika.

Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau.* Pekanbaru: UIR Press.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Artikel dan Jurnal

Febrianto, S. (2019). Efektifitas Pelaksanaan Sidang Lapangan dalam Penyelesaian Sengketa Dualisme Kepemilikan Hak atas Tanah pada Peradilan Umum. *Kodifikasi Vol. 1 No. 2* , 1-15.

Satrianingsih, N. P., & Warsila, N. (2019). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan. *Jurnal Kertha Semaya, Vol. 07 No. 06* , 1-14.

D. Internet

Nugroho, G. P. (2017, March 16). *Hukum Online*. Retrieved January 13, 2021, from Hukum Online: http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol17783/eksekusi-terhadap-benda-objek-perjanjian-fidusia-dengan-akta-di-bawah-tangan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :