

**KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI DI DESA PEMBATANG
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana
Hukum (SH) Program Sarjana Ilmu Hukum



OLEH :

NAMA : DINI HAKONIA
NOMOR MAHASISWA : 181010275
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA

**PROGRAM SARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2022**

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dini Hakonia
NPM : 181010275
Tempat/Tanggal Lahir : Pematang, 08 April 2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl.Kubang Raya Perumahan Mutiara Kualu Blok H
No 18
Judul Skripsi : Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah
Tanpa Adaya Akta Jual Beli Di Desa Pematang
Kabupaten Kuantan Singingi

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

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

Pekanbaru, 10 Juni 2022



iyatakan,

(Dini Hakonia)



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
MENYATAKAN BAHWA :

Dini Hakonia

181010275

Dengan Judul :

Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Di Desa Pembatang Kabupaten Kuantan Singingi

Telah Lolos Similarity sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 13 Juni 2022



Prodi Ilmu Hukum

Harvia Santri, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



BINA-PT

No. Reg : 1157//UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1855854376/23 %

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



**YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM (YLPI) RIAU
UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

F.A.3.10

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 P. Marpoyan Pekanbaru Riau Indonesia – Kode Pos: 28284
Telp. +62 761 674674 Fax. +62 761 674834 Website: www.uir.ac.id Email: info@uir.ac.id

**KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR
SEMESTER GENAP TA 2021/2022**

NPM : 181010275
Nama Mahasiswa : DINI HAKONIA
Dosen Pembimbing : SRI ARLINA S.H., M.H
Program Studi : ILMU HUKUM
Judul Tugas Akhir : Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi
Judul Tugas Akhir (Bahasa Inggris) : The Legal Force of Ownership of Land Rights Without a Deed of Sale and Purchase in the Village of Pematang, Kuantan Singingi
Lembar Ke :

NO	Hari/Tanggal Bimbingan	Materi Bimbingan	Hasil / Saran Bimbingan	Paraf Dosen Pembimbing
1	Sabtu, 26/02/2022	BAB II	- Perbaiki Tata Cara Penulisan	
2	Kamis, 24/03/2022	BAB II	- Perbaiki Spasi - Perbaiki Footnote Perbaiki Tata Cara Penulisan	
3	Kamis, 07/04/2022	BAB II	- Tambahkan Tabel dan Bagan - Perbaiki Footnote Perbaiki Penulisan Typo	
4	Minggu, 17/04/2022	BAB II	- Tambahkan Materi Untuk Tinjauan Umum Tanah - Perbaiki Penulisan Yang Bahasa Asing Dicitak Miring Perbaiki Pembuatan Tabel Pada BAB II	
5	Selasa, 17/05/2022	BAB III	Tambahkan Materi Pada BAB III - Tambahkan Footnote Perbaiki spasi	
6	Jumat, 27/05/2022	BAB III	- Perbaiki Tata Letak Pembahasan Perbaiki Hasil Penelitian Rumusan Masalah Kedus	
7	Selasa, 06/06/2022	BAB III	- Tambahkan Foto - Tambahkan Daftar Isi - Tambahkan Persembahan Tambahkan Kata Pengantar	
8	Rabu, 08/06/2022	BAB IV	- Tambahka Daftar Tabel - Tambahkan Daftar Gambar - Perbaiki Kesimpulan Perbaiki Daftar Pustaka	

Pekanbaru, 9 mei 2022
Wakil Dekan I/Ketua Departemen/Ketua Prodi

(SELVI HARVIA SANTIA, SH. MH)



MTGXMDEWMJC1

Catatan :

1. Lama bimbingan Tugas Akhir/ Skripsi maksimal 2 semester sejak TMT SK Pembimbing diterbitkan
2. Kartu ini harus dibawa setiap kali berkonsultasi dengan pembimbing dan HARUS dicetak kembali setiap memasuki semester baru melalui SIKAD
3. Saran dan koreksi dari pembimbing harus ditulis dan diparaf oleh pembimbing
4. Setelah skripsi disetujui (ACC) oleh pembimbing, kartu ini harus ditandatangani oleh Wakil Dekan I/ Kepala departemen/Ketua prodi
5. Kartu kendali bimbingan asli yang telah ditandatangani diserahkan kepada Ketua Program Studi dan kopiannya dilampirkan pada skripsi.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoan 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

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TANPA ADANYA AKTA


JUAL BELI DI DESA PEMBATANG KABUPATEN KUANTAN SINGINGI

DINI HAKONIA

NPM : 181010275

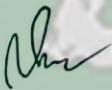
Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing


SRI ARLINA, S.H., M.H.

Mengetahui,

Dekan


Dr. M. Musa, S.H., M.H

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 099/Kpts/FH/2022
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

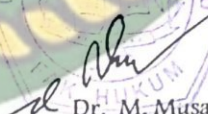
- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi 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 Dikti 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 : 2777/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2018
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UJR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Sri Arlina, S.H., M.H.
NIP/NPK : 20 02 02 761 / 1026128207
Pangkat/Jabatan : Penata Muda Tingkat I /III/B
Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : DINI HAKONIA
NPM : 18 101 0275
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UJR/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 : 22 Maret 2022
Dekan


Dr. M. Musa, S.H., M.H.

NOMOR : 042 /KPTS/FH-UIR/2022
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 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 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 2018
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 Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | |
|---------------|--|
| N a m a | : Dini Hakonia |
| N.P.M. | : 181010275 |
| Program Studi | : Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Di Desa Pembatang Kabupaten Kuantan Singingi |
- Dengan susunan tim penguji terdiri dari
- | | |
|--|--|
| Sri Arlina, S.H., M.H | : Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H | : Anggota merangkap penguji sistematika |
| Dr. R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H | : Anggota merangkap penguji methodologi |
| Erlina, 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.



- 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



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

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

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor : 042/KPTS/FH-UIR/2022 Tanggal 20 Juni 2022*, pada hari ini *Kamis, 23 Juni 2022* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama	: Dini Hakonia
N P M	: 181010275
Program Study	: Ilmu Hukum
Judul Skripsi	: Kekuatan Hukum Kepemiliiksn Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi
Tanggal Ujian	: 23 Juni 2022
Waktu Ujian	: 08.00-09.00 WIB
Tempat Ujian	: Dilaksanakan Secara Daring
IPK	: 3,68
Predikat Kelulusan	: Dengan Pujian

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|---|----------|
| 1. Sri Arlina, S.H., M.H | 1. Hadir |
| 2. Lidia Febrianti, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Dr. R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

- | | |
|----------------------|----------|
| 4. Erlina, S.H., M.H | 4. Hadir |
|----------------------|----------|



Dr. Yudi S.H., M.H
NIK. 950202223

ABSTRAK

Tanah sebagai hak milik diatur didalam Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, hak milik dapat di alihkan berdasarkan jual beli, sesuai dengan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

Masalah pokok dalam penelitian ini yang pertama, tentang status jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi dan permasalahan kedua, bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum tetap di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Sosiologis (*empiris*) atau observasi (*observational research*) yang bersifat deskriptif analisis dengan cara survey, Lokasi yang di pilih untuk melakukan penelitian ini di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi, peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Desa Pematang, Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, serta melakukan wawancara terbuka kepada masyarakat Desa Pematang.

Hasil penelitian bahwa status jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa itu sah diberikan oleh Undang-undang karena jual beli dibawah tangan perbuatan hukum secara materil proses jual beli tanah itu sah, tetapi secara formalnya proses jual beli secara dibawah tangan tidak terpenuhi, jual beli harus di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT (syarat formalnya), masyarakat di Desa Pematang yang masih menggunakan jual beli dibawah tangan tanpa di hadapan pejabat yang berwenang, faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dibawah tangan, tingkat pengetahuan peralihan hak yang minim, para pihak dengan sistem kepercayaan, mahal nya biaya melakukan jual beli dihadapan PPAT, dan tidak diketahuinya pihak pertama yang memegang hak tanah pertama kali. Upaya penyelesaian jual beli agar berkekuatan hukum tetap di masyarakat desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi yaitu menurut masyarakat desa Pematang, jual beli yang dilakukan oleh masyarakat desa Pematang yaitu dengan saling percaya, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan dengan cara musyawarah dan bertanggung jawab dan siap dituntut dimuka persidangan baik secara perdata maupun pidana. Sedangkan menurut pihak BPN upaya yang harus dilakukan oleh pembeli agar mendapatkan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yaitu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Akta Jual Beli Tanah

ABSTRACT

Land as property rights is regulated in the Basic Agrarian Law No 5 of 1960. Property rights can be transferred based on buying and selling, in accordance with article 37 paragraph 1 of Government Regulation No 24 of 1997.

The main problem in this research is the first, regarding the status of buying and selling land carried out without a deed of sale and purchase in Pematang village, Kuantan Singingi Regency and the second problem, how the settlement can be done by the buyer so that the sale and purchase of land has permanent legal force in Pematang village, Kuantan Regency, Singingi.

This study 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 Pematang village, Kuantan Singingi Regency, researchers conducted interviews with the Head of Pematang village, Head of the Land Office National Kuantan Singingi Regency, as well as conducting open interviews with the Pematang village community.

The result of the study that the status of buying and selling carried out before the village head was legal given by law because buying and selling under the hands of legal acts materially the process of buying and selling law was legal, but formally the process of buying and selling under the hands was not fulfilled, buying and selling must be done. In the presence of authorized officials, namely PPAT (formal requirements), people in Pematang village who still use buying and selling under the hands without being in the presence of an authorized official, factors that influence the occurrence of buying and selling under hands, minimal level of knowledge transfer of right, parties with a believe system, the high cost of buying and selling before the PPAT, and the unknown first party holding the land rights for the time. Efforts to settle the sale and purchase so that it has permanent legal force in the Pematang village community, Kuantan Singingi Regency, namely according to the Pematang village community, buying and selling carried out by the Pematang village community is by mutual trust, then both parties will resolve it by way of deliberation and responsibility and are ready to be prosecuted upfront trial, both civil and criminal. Meanwhile, according to BPN, the efforts that must be made by the buyer in order to obtain legal certainty over land ownership are in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997.

Keywords: Legal Force, Deed of Sale and Purchase of Land

PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memebrikan kesempatan, rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapay pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai diwaktu yang tepat.

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Terkhusus orang tua penulis Ayahanda Jarman Idris dan ibunda tercinta Rosniati yang paling hebat di dunia ini, untuk cinta luar biasanya. Orang yang selalu tidak pernah menyerah dalam memberikan doa, bantuan, dukungan, kasih sayang, pengorbanan dan semangat disetiap langkah perjalanan penulis dalam menuntut ilmu dan mengagantungkan sejuta asa dipundak penulis untuk sebuah angka dibawah nama yang pendek ini, mencukupi kebutuhan pendidikan mulai jenjang dasar sampai keperguruan tinggi, memberikan dukungan baik moril maupun materil. Terimakasih untuk ayahanda dan ibunda yang tak pernah mengeluh tentang lelah dan luka, untuk tidak akan pernah sanggup penulis membayar jasa-jasa kedua orang tua.
2. Serta kepada saudara kandung penulis Ikatama Putra S.IP yang mampu menjadi tempat beristirahat dan melepas penat yang luar biasa, yang tidak akan mungkin membiarkan adik perempuannya mengarungi kehidupan

tanpa arahan, melepaskan menjelajah setiap rintangan tanpa dukungan dan juga semoga kita lebih dapat membanggakan kedua orangtua kita.

Pekanbaru, 06 Juni 2022

Penulis

Dini Hakonia

181010275



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan rizki serta karunianya yang telah di berikan, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi** Penulis menyusun skripsi ini untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin akan terwujud apabila tidak ada bantuan dari berbagai pihak, melalui kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan ucapan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT dengan segala rahmat serta karunia-Nya yang memberikan kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
2. Bapak Prof. Dr. Syafrinaldi S.H. M.C.L sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan dan mengizinkan penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. M. Musa S.H. M.H sebagai Dekan Fakultas Hukum, yang telah memberikan kesempatan dan mengizinkan penulis untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H, M.H sebagai Wakil Dekan I yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Islam Riau.

5. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H, M.H sebagai Wakil Dekan II yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Islam Riau.
6. Bapak S Parman, S.H, M.H sebagai Wakil Dekan III yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Islam Riau.
7. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S sebagai ketua Departemen Program Hukum Perdata Fakultas Ilmu Hukum, yang telah mengizinkan penulis mengambil jurusan Hukum Perdata dan yang telah banyak memberikan masukan dan bimbingan terutama Judul dalam penyusunan skripsi ini.
8. Ibu Sri Arlina S.H, M.H selaku Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan dan pengoreksian selama proses penulisan Skripsi ini.
9. Bapak serta Ibu Dosen yang telah mendidik dan mengajarkan penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
10. Bapak dan Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan sebaik mungkin kepada penulis selama menimba ilmu di bangku perkuliahan.
11. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kuantan Singingi bapak Turmudi, S.SiT, M.H dan Kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris karena telah bersedia memberikan data-data dan menjadi sumber wawancara untuk dimintai keterangan guna kepentingan skripsi ini.

Pekanbaru, 06 Juni 2022

Penulis

Dini Hakonia

181010275



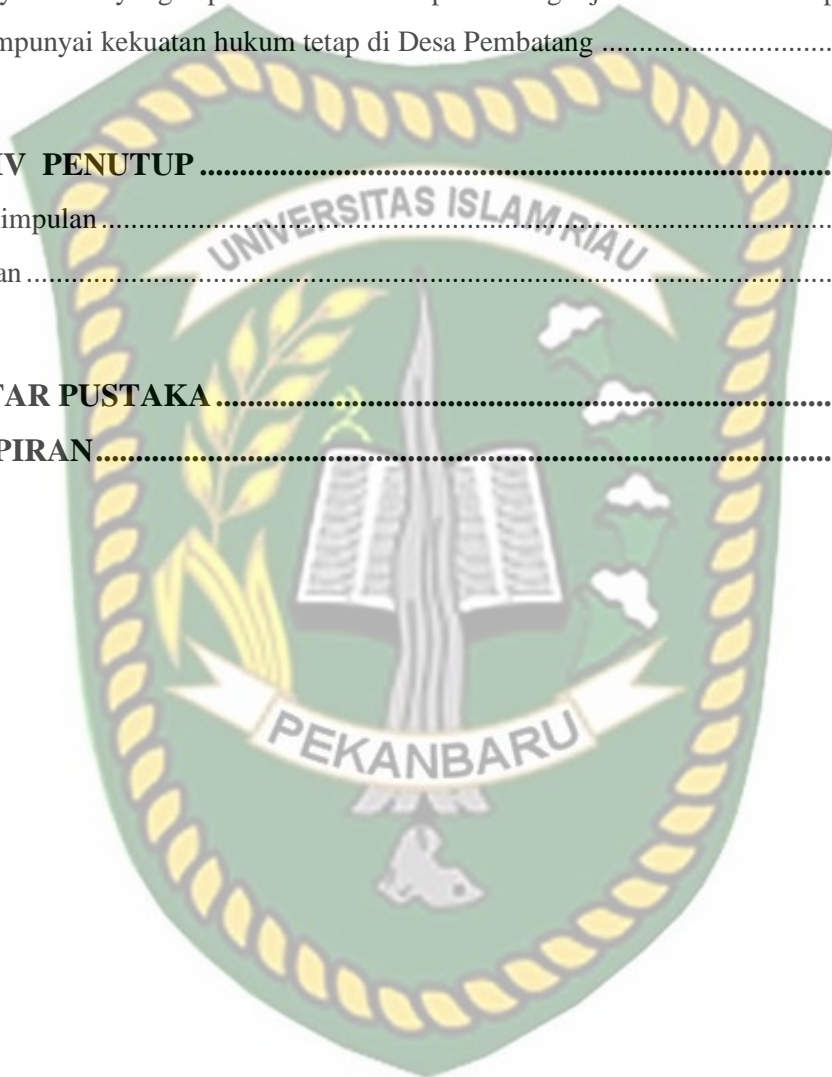
Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN PEMBIMBING	vi
SURAT PENETAPAN TIM PENGUJI	vii
BERITA ACARA KOMPREHENSIF	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
PERSEMBAHAN	xi
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Konsep Operasional	16
F. Metode Penelitian	18
BAB II TINJAUAN UMUM	22
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	22
B. Tinjauan Umum Tanah	27
C. Tinjauan Umum Akta	34
D. Tinjauan Umum Desa Pematang	37

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Status Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Adanya Akta Jual Beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi.	52
B. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah mempunyai mempunyai kekuatan hukum tetap di Desa Pematang	95
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran	109
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN	116



DAFTAR TABEL

Tabel 1.I Populasi dan Sampel.....	20
Tabel II.I Batas Wilayah Desa Pematang	39
Tabel II.II Luas Wilayah Desa Pematang	39
Tabel II.III Jumlah Penduduk Desa Pematang.....	40
Tabel II.IV Jumlah Tempat Ibadah	41
Tabel II.V Jumlah Lembaga Pendidikan.....	41
Tabel II.VI Jenis Matapencarian Penduduk Desa Pematang	43
Tabel III.I Jual Beli Dibawah Tangan.....	73
Tabel III.II Alas Hak Yang Dimiliki Masyarakat	73
Tabel III.III Bukti Dalam Jual Beli Alas Hak	74
Tabel III.IV Perjanjian Jual Beli	75
Tabel III.V Pendaftaran Di BPN.....	76
Tabel III.VI Jual Beli Dilakukan Hadapan Pejabat.....	76



DAFTAR GAMBAR

Gambar II.I Struktur Organisasi Desa Pematang45



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masalah pertanahan adalah masalah yang memerlukan perhatian khusus dan pengawasan yang jelas sesegera mungkin. Oleh karena itu, dimuat UUD 1945 pasal 33 ayat (3) didefinisikan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹ Peraturan Ini fasilitas pemerintah Indonesia untuk menetapkan peraturan hukum yang berbeda di bidang pertanahan/pertanian.

Termuat di Pasal 33 ayat (3) bersifat wajib, yaitu memuat pesan untuk negara untuk menggunakan tanah, air dan sumber daya alamnya dimilikinya, yang dikuasai oleh Negara untuk mencapai kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, Mensejahterakan rakyat Indonesia melalui kekayaan alam seperti bumi, air dan yang ikandungnya ialah tujuan penguasaan dari pemerintah.²

Dalam konsep Islam, bumi dianggap sebagai bangunan utama manusia. Dalam perkembangannya, tanah memiliki banyak fungsi dan kegunaan yang berbeda antara lain fungsi sosial, ekonomi, agama, dan politik.³

Tanah bisa dialihkan kepemilikannya kepada orang lain. Pengalihan hak guna tanah dapat dilakukan dengan pembelian, penjualan, penukaran, pemindahan

¹ Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

² Urip Santoso, *Hukum Agrari:Kajian Komprehensif*, Edisi I, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2012, hlm.32

³ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm.1

atau pewarisan. Di pasal 26 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa: “membeli, menjual, menukar, memberi, memberi, menurut pewasiatan, dan tindakan lain untuk mengalihkan hak milik. dan pengendaliannya diatur oleh peraturan pemerintah.⁴

Dalam hal itu berkaitan dengan penjualan tanah, yang diatur di Pasal 1457 KUHPerdota tentang jual beli: “Pembelian adalah suatu perjanjian dimana 'pihak yang ada menyanggupi untuk mengalihkan sebagian dari barang yang dibayar dengan harga. dibayar untuk itu. janji".⁵

Di jual beli selalu ada Ada dua aspek hukum perdata, yakni hukum substantif dan hukum kontrak. Disebut begitu karena menurut hukum materiil, jual beli menimbulkan kepentingan untuk para belah pihak pada tagihan, berbentuk penyerahan barang kepada pihak pertama dan membayar harga jual kepada pihak lain. Dan bagi pihak yang mengadakan kontrak, jual beli merupakan suatu bentuk kesepakatan. menimbulkan kewajiban berupa penyerahan barang oleh penjual dan pembeli mentransfer uang kepada penjual.

Jual beli dalam pengertiannya setelah UUPA tidak beupa kesepakatan lagi, yang dimaksud di pasal 1457 KUHPerdota tetapi suatu pemindahan hak secara tetap dari perbuatan hukum..⁶

Lalu didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa penjualan tanah harus terbukti dengan pembuatan akta dan di hadapan pembuat kebijakan. Di Pasal 37 Ayat 1 PP Nomor 2 Tahun 1997 tentang

⁴ Pasal 26 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undnag Pokok Agraria

⁵ KUHPerdota Pasal 1457 Tentang Jual Beli

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenafa Media Group, Jakarta, 2010, hlm.358

Pendaftaran Tanah diiringi dengan PP 37 Tahun 1998 tentang PPAT di Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :⁷

Kantor pendaftaran tanah bertanggung jawab untuk menyelenggarakan sejumlah prosedur pendaftaran tanah dengan pembuatan akta yang membuktikan beberapa perbuatan sah dari hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun, yang menjadi kebijakan pendaftaran, dan perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam undang-undang.

Dengan demikian pembelian dan penjualan tanah harus diselenggarakan didepan PPAT, hal ini untuk menciptakan jaminan hukum dan melindungi kepentingan sah dari pemilik hak atas kavling tanah dan hak terdaftar lainnya sehingga bisa dibuktikan dengan mudah diri sebagai pemiliknya. yang berhubungan, serta untuk tertibnya penyelenggaraan administrasi pertanahan.

Supriadi berpendapat, alat autentikasi yang dibuat oleh PPAT ini adalah proof-of-concept terlengkap dan solid yang berperan vital dalam hubungan hukum apapun. dalam kehidupan orang-orang dalam bisnis yang berbeda, perbankan, tanah, hubungan sosial dan kegiatan lainnya.⁸

Keperluan akan bukti tertulis berupa alat autentikasi makin berkembang seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan kepentingan yang sah, baik di tingkat nasional maupun daerah. Berkat alat otentikasi, hak dan kewajiban didefinisikan dengan jelas, memastikan kepastian hukum, dan perselisihan dapat dihindari.⁹

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 170

⁹ *Ibid*, hlm.170

Dokumen di bawah tangan merupakan tindakan yang disengaja oleh para pihak sebagai alat bukti tanpa bantuan penyelenggara negara. Dengan kata lain, suatu perbuatan adalah perbuatan yang dianggap oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dilakukan oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat undang-undang.¹⁰

Suatu akta yang dipindahtangankan dapat diberlakukan terhadap pihak ketiga jika disertai dengan akta bertanggal oleh notaris atau pejabat lain yang ditentukan oleh undang-undang, sesuai dengan ketentuan pasal 1874 dan 1880 KUHPerdara.¹¹

Perbandingan jual beli tanah di bawah tangan Desa Pematang dan daerah lain, seperti yang terjadi di Desa Tegaktirto, Kecamatan Berbah, kecamatan Sleman yang ahli warisnya melakukan jual beli secara rahasia atau tidak diketahui oleh pewaris lain. Hal ini mengakibatkan sebagian kerugian karena tindakan itu.¹²

Tidak bisa dihindari bahwa sehari-hari dalam kehidupan bermasyarakat, masih banyak terjadi transaksi penjualan tanah antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan (PPAT), terutama di masyarakat pedesaan yang hukumnya tidak dikenal. Proses jual beli tanah di pedesaan biasanya dilakukan dengan akta jual beli tanah atas nama kepala desa. Sementara itu, masyarakat dalam kegiatan transaksi penjualan tanah masih jarang melakukan penjualan berdasarkan kontrak PPAT. Sebenarnya kepala desa berperan sebagai saksi, menulis peralihan hak jual

¹⁰ Victor M Situmorang dan Cormetya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm.60

¹¹ KUHPerdara pasal 1874 dan 1880

¹² Nisa Auliana Br.Tampubolon, *Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegal Tirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman)*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2018 di akses pada tanggal 14 Oktober 2021

beli dalam daftar tanah desa, membuat sertifikat warisan dan mengumpulkan uang untuk setiap pembelian tanah. Transaksi.¹³

Dalam kehidupan sehari-hari, banyak masalah muncul tentang tanah. Sengketa tanah adalah masalah klasik, masih ada di mana-mana di muka bumi, dan kualitas dan kuantitasnya terus meningkat karena luas tanah yang tetap, sedangkan besaran orang yang membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kian bertambah. Salah satu sengketa tanah adalah penjualan dilakukan dengan tangan tanpa akta jual beli sebagai akta otentik.

Dalam kehidupan bermasyarakat, kegiatan penjualan tanah yang tak memiliki sertifikat dan bukti kepemilikan adalah pemicu timbulnya persoalan. Seperti adanya transaksi penjualan yang dilakukan hanya atas persetujuan lisan dari para pihak itu sendiri. Beberapa orang bahkan mempertaruhkan menjual tanah mereka yang dijual, rayap desa, menjual dulu dan menjual kemudian. Kemudian timbul masalah, keabsahan tanah yang telah diperjualbelikan terus berlanjut. Ada yang kemudian terselesaikan dengan perundingan atau kekeluargaan, ada yang mengambil jalan ke pengadilan, ada pula yang diselesaikan dengan jalan pintas sengketa atau keberatan. Jual beli tanah adalah prosedur kuno beralihnya hak atas tanah dan diatur menurut hukum adat, dengan asas “ringan” dan “dengan uang”. Sarana dibuat dengan jelas di hadapan pejabat

¹³ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Oktober 2021, 10:30 WIB

negara yang berwenang. Tunai berarti tanah dibayar tunai. Jika harga tidak dapat dibayar, maka prosedur jual beli tanah tidak dapat diselesaikan.¹⁴

Seperti yang terjadi di Desa Pematang, Kabupaten Kuantan Singingi. Desa Pematang merupakan desa yang berpenduduk 303 KK pada tahun 2021, dimana terdapat 3 KK yang melakukan jual beli tanah di depan kepala desa dan 3 KK yang jual beli di hadapan PPAT. Desa Pematang memiliki area seluas 8 kilometer persegi yang meliputi pemukiman, pertanian, perkebunan dan bangunan umum.¹⁵

Desa Pematang merupakan desa dengan banyak perkebunan dan pertanian yang subur. Jumlah penduduk di desa Pematang meningkat drastis, sehingga permintaan akan tanah meningkat, tetapi kepemilikan tanah di desa Pematang terdiri dari banyak orang yang hanya membeli tanah di tangan mereka, tidak melewati penguasa. Dengan jumlah pembeli dan penjual yang begitu banyak, bagaimana masyarakat desa Pematang dapat dilindungi oleh hukum jika suatu saat terjadi perselisihan atau masalah tentang keadaan tanah saat ini.¹⁶

Dari penjelasan konteks di atas, penulis tertarik untuk meneliti untuk mendokumentasikan topik penelitian yang berjudul *Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi*.

¹⁴ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutera, Bandung, 2007, hlm.18

¹⁵ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Oktober 2021, 10:30 WIB

¹⁶ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Oktober 2021, 10:30 WIB

B. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan masalah :

1. Bagaimanakah status jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi?
2. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum tetap di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, ada tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini, terkait dengan:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui dan memahami status jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi.
 - b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Merupakan dokumen untuk penambah wawasan di bidang ilmu hukum bagi civitas akademika, mahasiswa dan pendidik pada

umumnya, memecahkan masalah yang berkaitan dengan peralihan hak milik yang ada.

- b. Dapat dijadikan acuan dari hasil penelitian ini sebagai pemikiran dan pertimbangan dalam mempertimbangkan hukum dan praktek penegakan hukum dan peraturan lainnya dalam rangka penerapan hukum perdata, khususnya dalam konteks hukum perdata khususnya untuk jual beli tanah.
- c. Bermanfaat bagi diri penulis, karena ilmu yang didapat dan hasil penulisan ilmiah ini juga bermanfaat bagi masyarakat dan pembaca, serta memberikan kontribusi kepada masyarakat yang belum memiliki akta jual beli tanah.

D. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

a) Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum melindungi subjek yang sah melalui undang-undang yang berlaku dan menjatuhkan hukuman atas penerapannya. Perlindungan hukum diberikan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum terjadi atau mengatasi pelanggaran tersebut dengan memberikan sanksi.¹⁷

Menurut Setiano, Rule of law adalah suatu tindakan atau usaha untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman supaya tiap orang bisa menikmati

¹⁷ Mucshin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm.14

martabat dirinya sebagai manusia dan melindungi masyarakat dari tindakan oleh pemimpin yang sewenang-wenang dan tak menghormati supremasi hukum.¹⁸

Di Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 mengatur “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Berarti, semua bidang dalam penyelenggaraan Negara harus berdasarkan pada prinsip hukum yang adil dan benar, bukan hanya pada kepentingan ekonomi saja.¹⁹

Dalam hal ini, semua warga Negara berhak atas perlindungan hukum secara menyeluruh dan memiliki kedudukan yang sama dimuka hukum. Selain itu, Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, Berarti pengakuan hukum, kepastian dan perlindungan hukum harus didasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum bagi seluruh warga negara.²⁰

2. Hak Atas Tanah

a) Pengertian Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan undang-undang, pemilik hak milik atas benda itu diperbolehkan mengambil untung dari hasil harta bendanya. Benda dapat dijual, digadaikan, atau diberikan dengan cara lain selagi tidak melanggar ketentuan yang ada. Wewenang atau kuasa yang diberikan oleh undang-undang disebut “hukum” atau “kewenangan”. Di bahasa Latin wewenang disebut "ius" atau di bahasa Belanda "*recht*" atau "*droit*" di bahasa Prancis. Agar membedakan antara hak dan undang-undang dalam bahasa Belanda digunakan istilah “peraturan subyektif”

¹⁸ Setiono, *Supremasi Hukum*, Universitas Negeri Surakarta, Surakarta., 2004, hlm.3

¹⁹ Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

²⁰ Pasal 28D Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

untuk hak dan “ketentuan obyektif” untuk undang-undang atau peraturan yang menimbulkan hak bagi seseorang.²¹

Berdasarkan pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria, dimana secara ringkas UUPA menyatakan negara dalam penguasaannya seperti termuat di pasal 2 disebutkan dari permukaan tanah terdapat banyak hak, yang dapat dihibahkan dan dimiliki oleh perseorangan atau bersama-sama dengan orang lain dan penguasa yang sah. Sehubungan dengan itu, yang termasuk hak atas bumi adalah bumi, dalam arti bagian tertentu dari permukaan bumi.²²

Kewenangan berdasarkan undang-undang diperluas untuk mencakup penggunaan bagian-bagian tubuh bumi di bawah permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya.²³

Luas tanah dan air serta ruang angkasa yang bersangkutan bukan milik orang yang berhak atas tanah itu, karena orang itu hanya boleh memanfaatkannya itupun ada pembatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam ayat Pasal 4 ayat (2). Dalam hal ini, pendapat Eddy Ruchiyat tentang hak atas tanah yakni :

Tanah adalah permukaan bumi, sehingga hak atas tanah hanyalah hak untuk menggunakan tanah, tidak termasuk benda-benda lain yang ada di dalam tanah seperti minyak dan bahan galian lainnya. Mengenai masalah ini, orang yang mempunyai hubungan dengan tanah tentu saja manusia yaitu individu, keluarga, dan masyarakat semuanya memiliki kedudukan yang seimbang, tetapi sifat

²¹ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm.120

²² Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

²³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Arkola, Surabaya, 2002, hlm.54

penggunaan tanah juga diarahkan pada keuntungan atau kepuasan pribadi; sedangkan semua harta disebut kekayaan nasional.²⁴

Ketika hak atas tanah diberikan, hubungan hukum dibuat antara orang atau badan hukum akan terjadi. Adanya hubungan hukum tersebut dimungkinkan dengan adanya perbuatan hukum dari pemegang hak kepada pihak lain, seperti penjualan, barter, dan lain-lain. Seperti termuat di pasal 9 UUPA. Oleh UUPA, orang perseorangan dan badan hukum berkewajiban untuk bekerja atau bekerja keras untuk dirinya sendiri dan juga kewajiban pemeliharaan, termasuk meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan bumi.²⁵

Kepemilikan atas tanah yang dikuasai oleh orang perseorangan atau badan hukum tak diperbolehkan digunakan dengan sewenang-wenang untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan umum atau menghasilkan tanah dengan tidak mendatangkan keuntungan, keduanya dapat merugikan masyarakat. Kekhasan hak atas tanah merupakan bahwa seseorang punya hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang menjadi haknya. Diatur di Pasal 16 jo 53 UUPA diantaranya : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak guna tanah, hak, hak pemanfaatan hasil hutan dan hak lainnya.²⁶

3. Jual Beli Hak Atas Tanah

a) Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

²⁴ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.18

²⁵ Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

²⁶ Pasal 16 jo 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Jual beli ialah dimana dua belah pihak setuju untuk dilakukan penyerahan barang dan pembayaran harga atas barang yang dipersetujukan itu.²⁷

Dilihat di Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ialah kesepakatan timbal balik antara dua belah pihak, penjual setuju melakukan pengalihan kepemilikan atas suatu barang dan pembeli setuju melakukan pembayaran atas harga dari barang yang dipersetujukan.²⁸

Menurut B. Terhaar Bzn jual beli ialah tindakan hukum berbentuk penyerahan akhir tanah dari penjual ke pembeli, dimana pada saat itu pembeli harus membayar harganya untuk penjual.²⁸

Dilihat dari hukum adat, tidak ada pelanggaran hukum yang terjadi atas perbuatan pembelian dan penjualan yang di lakukan di hadapan kepala desa. Dengan demikian, dalam hal saksi dan sbujuk hukum dibebankan kepada kepala desa. Dan mengenai proses pembelian dan penjualan tersebut memastikan tak adanya perbuatan yang melanggar norma yang berlaku. Dengan begitu, proses jual beli oleh kepala desa tersebut dinyatakan “jelas” bagi masyarakat untuk mengakui jual beli tersebut sah.²⁹

Setelah diundangkannya UUPA jual beli atas tanah mengacu pada peralihan hak secara permanen yang mempunyai akibat hukum berupa uang. dan diatur dalam pelaksanaan ketentuan-ketentuan pokok undang-undang tentang pertanahan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengatur bahwa akta

²⁷ Abdulkadir Muhamad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2014, hlm.317

²⁸ Pasal 1457 KUHPerdara

²⁹ Pasal 24 Peaturan Pmerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

yang dibuat di hadapan PPAT dianggap sebagai bukti atas penjualan hak atas tanah, sebagaimana termuat di Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 2 tahun 1997.³⁰

Di penafsiran pasal 24 ayat (1) huruf F PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa bukti pembelian dan penjualan hak atas tanah sebelum dikeluarkannya peraturan pendaftaran oleh pemerintah dibolehkan hanya dengan pembuktian dari kepala desa atau kepala adat tanpa adanya sertifikat dari PPAT.³¹

Bergantung pada kuatnya pembuktian yang timbul ketika seorang autentikator ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, beban pembuktiannya akan dibebankan kepada mereka yang meragukan keasliannya. Terkait akta di bawah tangan, tentu akta itu banyak hubungannya dengan tanda tangan. Ketika tanda tangan dikenali, validator memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.³²

Dengan adanya pejabat yang membuat akta Perbuatan jual beli tanah, oleh kantor pertanahan harus dilakukan pemberitahuan dalam proses kegiatan jual beli yang terjadi dengan pendaftaran langsung ke kantor pertanahan setempat agar pengalihan yang terjadi setelah diadakannya proses jual beli oleh pihak ketiga tak diketahui.³³

Setelah UUPA diundangkan, arti jual beli tanah tidak lagi menurut pengertian pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara. Melainkan, peralihan hak terjadi ketika penjual mengalihkan tanah lalu kemudian harga atas tanah yang sudah

³⁰ Pasal 27 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

³¹ Pasal 24 Ayat 1 Huruf F Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

³² Bangun Sugito, *Hukum Pertanahan*, Bina Insan Media, Jakarta, 2009, hlm 110

³³ *Ibid*, hlm.108

dialihkan itu dibayarkan oleh si pembeli, maka tindakan pemindahan itu tunai dan nyata.³⁴

Tunai berarti bahwa dalam pelaksanaan tindakan hukum, bisa dialihkan kepada pihak lain secara tetap atas hak terkait atas tanah, bersama-sama dengan pembayaran seluruh atau sebagian dari harga tanah. Terang adalah perbuatan pemindahan hak yang sah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Hak atas Tanah (PPAT), bukan diadakan dengan tersembunyi dan nyata, yaitu perbuatan PPAT yang oleh kedua belah pihak telah dilakukan penandatanganan.³⁵

b). Syarat Sah Jual Beli

Termuat di PP No. 2 Tahun 1997 diatur syarat sah jual beli, yaitu :³⁶

- a) Tanah tersebut berhak dijual oleh penjual
- b) Tanah tersebut berhak dibeli oleh pembeli.
- c) Tanah mempunyai hak untuk diperjualbelikan menurut hukum.
- d) Hak atas tanah tersebut tidak disengketakan.

4. Akta Jual Beli

a) Pengertian Akta Jual Beli

Istilah tindakan dalam bahasa Belanda disebut “action” dan dalam bahasa Inggris disebut “action”. Menurut SJfokema andreane dalam bukunya “rechtgelewerd handwoordenboek”, kata perbuatan berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau huruf, sedangkan menurut R. Subekti Tjitro Sudiby dalam kamus hukumnya perbuatan ini merupakan bentuk jamak dari “

³⁴ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm.31

³⁵ *Ibid*, hlm.31

³⁶ Kurnia Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013, hlm 59

actum" yang berasal dari kata Latin untuk tindakan. A. pitlo mendefinisikan akta yaitu suatu bukti dalam bentuk surat yang telah bertandatangan dimaksudkan dipergunakan demi kepentingan pembuat surat itu.³⁷

Pada hakekatnya kekuatan untuk menunjukkan perilaku selalu terbagi menjadi 3 macam, yaitu :

a. Kekuatan Pembuktian Lahir

Kekuatan pembuktian lahir berarti bahwa didasarkan pada syarat lahirnya akta, artinya segala surat yang tampak semacam akta harus di pandang seperti akta, hingga pembuktian sebaliknya.

b. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formal berarti pernyataan yang disebutkan dalam tindakan tersebut itu benar sesuai dengan yang ditafsirkan oleh pihak terlibat. Berarti pihak terkait menafsirkan dan melaksanakan apa yang dinyatakan dalam akta dan itu benar.

c. Kekuatan Pembuktian Materiil

Kekuatan pembuktian materiil berarti tindakan yang terjadi antara dua belah pihak itu benar terjadi.

Dalam tinjauan pustaka ini menyajikan penelitian terdahulu, yang mana penelitian terdahulu oleh penulis bertujuan untuk mendapatkan perbandingan pada focus penelitian yang akan diteliti dan penulis tidak mengutip orang lain dari berbagai segi. Penelitian terdahulu digunakan untuk inspirasi bagi penulis dalam

³⁷ Saifudin, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Bintang Persindo, Jakarta, 2007, hlm.2

menggali berbagai masalah dari penelitian yang mengkaji atau mengangkat topic tentang Jual Beli Dibawah Tangan.

Penelitian berupa skripsi oleh Nisa Aulia Br Tampubolon dengan judul “Praktik Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegal Tirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman)” membahas tentang praktek Jual beli tersebut dilakukan oleh ahli waris dan ahli waris lainnya secara diam-diam atau tidak sengaja sehingga beberapa pihak mengalami kerugian akibat perbuatan berpindah tangan.

Jurnal oleh Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana dengan judul “Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi” membahas tentang jual beli tanah dibawah tangan yang menjadi tanah kawasan transmigrasi.

Mengacu dari beberapa penelitian yang disebutkan diatas, penulis belum menemukan skripsi yang membahas mengenai judul yang akan diteliti.

E. Konsep Operasional

Dalam menghindari perbedaan penafsiran dalam penelitian ini, penulis memberikan batasan judul penelitian ini, berdasarkan apa yang termasuk dalam penelitian ini. Di penelitian ini agar mempermudah pembahasan, disajikan beberapa definisi operasional mengenai istilah-istilah yang relevan dengan masalah ini.

1. Kekuatan hukum adalah ketika apabila suatu putusan itu sah atau dianggap sah, maka putusan tersebut mempunyai akit hukum, artinya putusan tersebut dapat mempengaruhi hubungan hukum.³⁸
2. Hukum adalah seperangkat aturan yang dibuat oleh penguasa untuk tujuan mengatur tatanan sosial yang bersifat memerintah dan bersifat memaksa dengan menetapkan sanksi terhadap pelanggarnya.³⁹
3. Kepemilikan adalah kekuatan yang dimiliki masyarakat untuk melakukan kontrol atas sesuatu untuk keuntungan pribadi yang sudah dimilikinya secara penuh.⁴⁰
4. Hak atas tanah adalah hak yang dipunyai oleh orang pribadi atau orang lain dan badan hukum atas permukaan tanah .⁴¹
5. Akta adalah sebuah surat yang ditandatangani yang dipergunakan oleh seseorang sebagai bukti dan keperluan surat itu dibuat.⁴²
6. Jual beli adalah perjanjian dimana terdapat kesepakatan kedua pihak, untuk menyerahkan dan membayar harga atas barang yang menjadi kesepakatan itu.⁴³
7. Desa Pematang adalah salah satu desa yang berlokasi di Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, luasnya 8km² dan terdiri dari 3 dusun. Dengan jumlah penduduk 1097 dengan jumlah 567 perempuan dan 533 laki-laki pada tahun 2021. Pusat pemerintahan desa ini berada

³⁸ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm.163

³⁹ <http://www.prakoso.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 14 Oktober 2021

⁴⁰ <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan> diakses pada tanggal 14 November 2021

⁴¹ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

⁴² Saifudin, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Bintang Persindo, Jakarta, 2007, hlm.2

⁴³ Abdulkadir Muhamad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014. Hlm.317

di dusun 1 Pematang. Jarak dari desa ini ke ibu kota Kecamatan Pangean sekitar 7km.⁴⁴

F. Metode Penelitian

Pada dasarnya metode penelitian ialah metode yang digunakan untuk mendapatkan pengetahuan yang benar secara sistematis selama periode tertentu. Untuk mendapatkan data yang jelas dan pasti dalam penelitian ini, oleh penulis digunakan metode penelitian berupa:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Untuk melaksanakan penelitian ini, metode yang digunakan oleh penulis ialah penelitian hukum sosiologis (eksperimental) atau observasi (penelitian observasional) yang bersifat deskriptif analisis dengan metode survei. Penelitian hukum sosiologis atau eksperimental adalah data dari penelitian langsung didapatkan dari studi data primer atau komunitas.⁴⁵

Sedangkan menurut sifatnya adalah deskriptif analisis, yaitu gaya penulisan yang mengutamakan pengamatan terhadap gejala, peristiwa, dan kondisi nyata yang ada. Oleh sebab itu, metode ini bisa dipergunakan untuk pendeskripsian dan pendeskripsian yang mendalam untuk memperoleh informasi yang lengkap.

Untuk menghimpun data dan menelusuri informasi baik secara langsung di lapangan maupun dengan mendatangi daerah penelitian khususnya ke desa Pematang untuk mendapatkan data langsung dari masyarakat penelitian.

⁴⁴ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Oktober 2021, 10:30 WIB

⁴⁵ Saifudin, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Bintang Persindo, Jakarta, 2007, hlm.2

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat penelitian berlangsung. Untuk menjawab masalah dalam penelitian ini dipilih lokasi yaitu di Desa Pematang, di Kabupaten Kuantan Singingi. Adapun dasar peneliti dalam meninjau lokasi di Desa Pematang dikarenakan masih banyak terjadi kegiatan penjualan tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT selaras dengan ketentuan yang ada.

3. Populasi dan Sampel

Populasi ialah kumpulan atau kumpulan dari objek-objek yang memiliki karakteristik yang sama.⁴⁶

Yang dijadikan populasi di penelitian ini meliputi segala warga desa Pematang yang melakukan jual beli di bawah tangan sendiri sebanyak 20 KK, dengan metode pengambilan sampel sebanyak 6 orang, seluruh sampel dijadikan sebagai responden.

Sampel adalah subset atau bagian dari populasi.⁴⁷ Di penelitian ini yang dijadikan sampel yakni Kepala Desa Pematang dan warga Desa Pematang. Untuk rincian populasi dan sampel, lihat tabel berikut:

⁴⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm.118

⁴⁷ *Ibid*, hlm.118

Tabel 1.I
Populasi dan Sampel

No.	Responden	Populasi	Sampel	Persentase	Keterangan
1.	Kepala Badan Pertanahan Nasional	1	1	100%	Sensus
3.	Kepala Desa Pematang	1	1	100%	Sensus
4.	Warga Desa Pematang	20	6	30%	Sensus

Sumber : Data penelitian 2021, di Desa Pematang

4. Data dan Sumber Data

Data yang termuat di penelitian ini penulis ambil dari beberapa sumber :

a. Data primer

Secara spesifik, data didapatkan dari hasil kerja lapangan langsung. Yakni berbentuk wawancara peneliti dengan Kepala Desa Pematang dan warga Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi.

b. Data sekunder

Terkait hal ini bahan sekunder digunakan seperti :

- a) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).
- b) Hukum yang terkait dengan penelitian ini.
- c) Referensi Buku Penunjang penelitian ini.

5. Alat Pengumpul Data

Wawancara merupakan alat pengumpulan data dalam penelitian ini. Wawancara ialah kumpulan data yang dilakukan oleh seorang penulis yang menyelenggarakan sesi tanya jawab untuk mengetahui siapa respondennya.⁴⁸ Mengenai itu, yang diwawancarai penulis ialah kepala desa Pematang dan penduduk desa Pematang.

6. Analisis Data

Terkait analisis data di penelitian ini ialah analisis normative dan kualitatif. Penelitian hukum normative karena berasal dari ketentuan yang ada seperti peraturan perundang-undangan, sedangkan kualitatif disebabkan segala data dikumpulkan dan disajikan dengan terstruktur, lalu ditelaah dengan peraturan perundang-undangan atau istilah yang peneliti gunakan seaku bentuk deskriptif data bantu untuk analisis, tanpa menggunakan perhitungan atau rumus statistic.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Mengenai penarikan kesimpulan metode yang dipakai ialah metode induktif, yaitu penggabungan dari yang umum ke khusus. Penulis akan mengkaji fenomena-fenomena yang bersifat umum, kemudian memakai teori-teori para ahli dan hukum-hukum selaku landasan hukum dari fenomena-fenomena yang bersifat umum tersebut untuk melakukan penelitian, penelitian khusus.

⁴⁸ Buku Panduan *Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Islam Riau, UIR PRESS 2017, hlm.18

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, jual beli yang dianut didalam hukum perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memisahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁴⁹

Dalam pasal 1458 KUHPerdata hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi, dari uraian tersebut jual beli menurut hukum perdata terdiri dari 2 bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya keduanya terpisah satu sama lain sehingga walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi hal yang kedua belum dilakukan maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.⁵⁰

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mempunyai pengertian yang sama. Berdasarkan UUPA pasal 5 maka pengertian

⁴⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, Hlm 86

⁵⁰ Pasal 1458 KUHPerdata

jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁵¹

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut dan diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁵²

2. Syarat-syarat jual beli tanah

Syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terdiri dari 2 macam, yaitu :⁵³

a. Syarat materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnyanya jual beli tersebut.

b. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT.

⁵¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm 149

⁵² *Ibid* Hlm 72

⁵³ *Ibid*

3. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdato Pasal 1320

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah di mana pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai berikut:⁵⁴

a) Sepakat yang mengikatkan diri

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti bahwa, apa yang dikehendaki pihak yang satu dikendaki juga dengan pihak lainnya.

b) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah dewasa atau akil baliqh, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330Perdata yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang sudah dewasa tetapi berada di bawah pengampuan

c) Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian obyek dari perjanjian harus disebutkan secara jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

d) Suatu sebab yang halal

⁵⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Suatu perjanjian dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan ketertiban umum.⁵⁵

4. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.⁵⁶

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

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum tanah mempunyai 3 muatan, yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah di bayarnya.

⁵⁵ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, 2009, h. 39

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I (Cet.VI, Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h.71-72

- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi penjual lepas untuk selama-lamanya.
 - c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.
5. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.⁵⁷

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

⁵⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Cet.1, Yogyakarta : Buku Pintar, 2016), h.203

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran Tanah (Pasal 33 PP No.24 Tahun 1997):

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁵⁸

B. Tinjauan Umum Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵⁹

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960,

⁵⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta 2002, hlm 17.

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 atas tanah makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara di sisi lain luas tanah tidak bertambah.⁶⁰

Ayat (2) jo pasal 4 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggungkannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi.⁶¹

- a. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah
2. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945 dikatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Undang-Uundang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :⁶²

- a. Mengatur dan menyelenggarakan permukaan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

⁶⁰ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

⁶¹ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Ayat 2 jo Pasal 4 ayat 1

⁶² Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.


Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 4 ayat 1 atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.⁶³

Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.


3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah :⁶⁴
 - a. Hak Milik
 - a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
 - b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - c. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
 - d. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social).

⁶³ Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

⁶⁴ Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

- 
- e. Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan pemerintah serta karena ketentuan undang-undang.
 - f. 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 Bangunan
- a. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri yang dapat berupa tanah Negara, tanah pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berlaku jangka waktu dan perpanjangan dapat diberikan pembaharuan baru hak guna bangunan diatas tanah yang sama.
 - b. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - c. Hak guna bangunan dapat dipunyai warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - d. Hak guna bangunan terjadi karena penetapan pemerintah.
 - e. Hak guna bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian kuat.
 - f. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

- c. Hak Guna Usaha
 - a. 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 dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembebanan hak guna usaha di atas tanah yang sama.
 - b. Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
 - c. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - d. Hak guna usaha dapat dipunyai warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - e. Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah Negara.
 - f. Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah.
 - g. Hak guna usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat pendaftarn dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
 - h. Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- d. Hak Pakai

- 
- a. 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.
 - b. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :
 - a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
 - c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
 - d. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
 - e. Hak pakai atas tanah miliknya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.
 - e. Hak Sewa
 - a. Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemilknnya sejumlah uang sebagai sewa.
 - b. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. Satu kali atau pada tiap waktu tertentu.

- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.
- c. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa :
 - 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 Hasil Hutan
 - a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
 - b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya hak milik atas tanah itu.
- 4. Peralihan Hak Atas Tanah
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Penyertaan modal.
 - d. Hibah.
 - e. Pewarisan.
- 5. Hapusnya Hak Atas Tanah
 - a. Jangka waktu yang sudah berakhir.

- b. Dibatalkan sebelum jangka waktu berakhir karena syarat sesuatu yang tidak terpenuhi.
- c. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Ditelantarkan.
- e. Tanahnya musnah.
- f. Beralih ke warganegara asing (khususnya hak milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB).

C. Tinjauan Umum Akta

1. Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam bahasa inggris “*act/deed*” pada umumnya mempunyai 2 arti yaitu perbuatan (*handeling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Itulah pengertian yang luas dan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau dipergunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁶⁵

Sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosoedijo mengatakan bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁶⁶

A Pittlo mengatakan akta adalah surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk kepentingan siapa surat itu dibuat.⁶⁷

⁶⁵ Victor M Situmorang, Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, hlm 50.

⁶⁶ R.Subekti, R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 9

Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶⁸

2. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.⁶⁹

Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara tersebut diatas dapat dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat umum yang berwenang yang dimaksud disini antara lain ialah notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah hal itu didasarkan pada pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan pasal 2 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan notaris yang menyatakan bahwa notaris atau PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini. Syarat akta otentik adalah :⁷⁰

- a. Otentitas dari akta notaris didasarkan pada pasal 1 angka 1 undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dimana disebut notaris

⁶⁷ A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermasa, Jakarta 2000 Hlm 31

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 2005, Hlm 106.

⁶⁹ Pasal 1868 KUHPerdara

⁷⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 2 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998

adalah pejabat umum dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentitas seperti yang di syartkan oleh pasal 1868 KUHPerdara maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan.

- b. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
- c. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- d. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dbuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan hanya karena penetapan undang-undang tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPerdara.

3. Pengertian Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat umum. Dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.⁷¹

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdara. Pernyataan tertanggal itu lazim disebut *legalisasi* dan *waarmerking*.⁷²

⁷¹ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta 2005 Sinar Grafika, hlm 60.

⁷² Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdara

D. Tinjauan Umum Desa Pematang

1. Sejarah Desa Pematang

Desa Pematang merupakan salah satu desa yang berada di Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi yang mempunyai luas wilayah 12,60km² dan terdiri dari 3 dusun. Pada era otonomi daerah, pangean merupakan sebuah kecamatan hasil pemekaran dari dari Kecamatan Kuantan Hilir, seiring dengan perkembangannya, pangean menjadi kecamatan karena dianggap layak untuk menjadi sebuah kecamatan yang definitive dan berhak menyelenggarakan pemerintahannya sendiri.⁷³

Satu hal yang tidak bisa dipisahkan dari Desa Pematang yaitu budayanya yang masih kental. Desa Pematang memiliki beberapa adat budaya seperti silat Pangean, ziarah kuburan, doa padang, doa kandang, turun mandi, rarak calempung, oguang godang. Salah satu adat budaya yang paling menonjol adalah tradisi silat pangean. Desa Pematang terdiri dari beberapa suku yaitu suku Melayu, suku Camin, suku Mandailinag, suku Paliang, dan suku Pintu Gabang.⁷⁴

Harus diakui bahwa tingkat pendidikan mempunyai pengaruh yang cukup banyak dalam menentukan tingkat mata pencaharian masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang tingkat pendidikannya tinggi akan cenderung berbeda dengan masyarakat yang tingkat pendidikannya rendah. Lingkungan dan alampun ikut berperan dalam menentukan karakteristik mata pencaharian masyarakat setempat khususnya Desa Pematang yang kondisi alamnya sangat mendukung untuk

⁷³ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.8

⁷⁴ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.8

pertanian dan perkebunan. Maka pencaharian masyarakat Desa Pematang lebih banyak bertani, berkebun dan berternak.⁷⁵

Sebagian besar wilayah Desa Pematang merupakan dataran rendah. Kondisi Topografi tanah pemukiman warga Desa Pematang dominan berdiri di tanah yang rata namun di beberapa wilayah ada juga tanah yang tidak rata. Jenis tanah di Desa Pematang merupakan jenis tanah gembur berwarna coklat dan sangat sesuai untuk lahan pertanian. Keadaan tanah yang seperti ini biasanya digunakan oleh masyarakat untuk membuka lahan perkebunan dan pertanian.⁷⁶

Suhu udara di Desa Pematang sama dengan suhu di wilayah desa lain di kecamatan Pangean yang beriklim tropis dengan suhu udara sekitar 20 sampai dengan 35 derajat celsius. Sedangkan musim yang ada di desa Pematang adalah musim hujan dan kemarau. Musim hujan terjadi pada bulan September sampai bulan Maret dan musim kemarau terjadi di bulan April sampai dengan bulan Agustus. Menurut warga desa, musim hujan dapat dibagi menjadi 2 yaitu musim hujan pertama dan musim hujan kedua. Musim hujan pertama terjadi sekitar awal bulan Agustus sampai Januari saat kondisi tanah menjadi lembab. Struktur tanah lebih gembur dan warnanya lebih hitam. Pada musim hujan pertama inilah para petani memilih untuk menanam sayur-sayuran.⁷⁷

2. Batas wilayah desa

Desa Pematang memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :⁷⁸

⁷⁵ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.8

⁷⁶ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.8

⁷⁷ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.8

⁷⁸ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.8

Tabel II. I**Batas Wilayah Desa Pematang**

No	Batas	Desa	Kecamatan
1	Utara	Tanah Bekali	Pangean
2	Selatan	Pulau Kalimantan	Benai
3	Barat	Banjar Lopak	Benai
4	Timur	Padang Kunik	Pangean

Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

Berdasarkan tabel diatas, batas wilayah Desa Pematang sebelah Utara berbatasan dengan Desa Tanah Bekali Kecamatan Pangean, sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Pulau Kalimantan Kecamatan Benai, sebelah Barat berbatasan dengan Desa Banjar Lopak Kecamatan Benai, dan sebelah Timur berbatasan dengan Desa Padang Kunik Kecamatan Pangean.

3. Luas Wilayah Desa

Desa Pematang adalah desa yang terletak di Kecamatan Pangean terdiri dari 3 (tiga) Dusun dan memiliki 6 (enam) RT, luas wilayah Desa Pematang yaitu :

Tabel II.II**Luas Wilayah Desa Pematang**

No	Wilayah	Luas
1	Permukiman	2360 Ha
2	Pertanian Sawah	300 Ha
3	Perkebunan	350 Ha
4	Perkantoran	0,15 Ha
5	Sekolah	1,5 Ha
6	Jalan	65 Ha

7	Lapangan Sepakbola	1,5 Ha
---	--------------------	--------

Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat luas wilayah Desa Pematang yaitu Permukiman seluas 2360 Ha, Pertanian Sawah seluas 300 Ha, Perkebunan seluas 350 Ha, Perkantoran seluas 0,15 Ha, Sekolah seluas 1,5 Ha, Jalan seluas 65 Ha, dan Lapangan Sepakbola seluas 1,5 Ha.

4. Jumlah Penduduk

Untuk mengetahui jumlah penduduk Desa Pematang Kecamatan Pangean Kabupaten Kuantan Singingi berdasarkan jenis kelamin adalah sebagai berikut :

Tabel II.III
Jumlah Penduduk Desa Pematang

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-Laki	533
2	Perempuan	562
Jumlah		1095

Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

Berdasarkan tabel diatas, jumlah penduduk menurut jenis kelamin laki-laki berjumlah 533 orang dan perempuan berjumlah 562 orang. Dan total jumlah penduduk tersebut yaitu 10,95 jiwa dan berjumlah 303 KK dengan jumlah rumah sebanyak 284 rumah.

5. Data Tempat Ibadah

Sebagaimana halnya pada daerah-daerah lainnya, agama adalah merupakan hal yang tidak terpisahkan dari kehidupan penduduk pada umumnya dan salah satu sarana dan prasarana peribatan agama. Ditinjau dari agama yang

dianut mayoritas masyarakat Desa Pematang yaitu beragama islam. Berikut tempat ibadah di Desa Pematang yaitu :

Tabel II.IV
Jumlah Tempat Ibadah

No	Rumah Ibadah	Jumlah
1	Masjid	1
2	Mushollah	12
Jumlah		13

Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat data jumlah banyaknya tempat ibadah yang ada di Desa Pematang yaitu terdapat 1 buah Masjid dan 12 buah Muashollah.

6. Lembaga Pendidikan

Pendidikan sebagai prioritas utama dalam pembangunan dan perkembangan masyarakat, pendidikan perlu ditunjang oleh sarana dan prasarana yang memadai. Pada umumnya sarana dan prasarana pendidikan yang berupa gedung-gedung sekolah yang ada di wilayah Desa Pematang mulai dari tingkat PAUD hingga SLTP sederajat telah tersedia yang dibangun oleh pemerintah. Dalam membangun sarana pendidikan tidak hanya dengan beberapa kali saja, namun hal itu dilaksanakan secara berkelanjutan. Untuk mlihat keadaan pendidikan masyrakat Desa Pematang dapaat dilihat pada tabel berikut :

Tabel II. V
Jumlah Lembaga Pendidikan

No	Lembaga pendidikan	Lokasi	Jumlah
----	--------------------	--------	--------

1	TK / PAUD	Dusun I	2
2	SD	Dusun I	1
3	SLTP/MTS	Dusun I	1
4	MDA	Dusun I	1
Jumlah			5

Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa fasilitas-fasilitas pendidikan di Dsa Pematang sudah tergolong cukup baik dalam menunjang pendidikan penduduk. Dalam arti lain dengan tersedianya sarana dan prasarana pendidikan maka diharapkan masyarakat memiliki pendidikan yang maju dan tidak ketinggalan dengan daerah-daerah lain.

Di Desa Pematang terdapat beberapa lembaga pendidikan seperti TK/PAUD berjumlah 2 buah dan terletak di Dusun I, SD sebanyak 1 buah dan terletak di Dusun I, SLTP/MTS sebnyak 1 buah dan terletak di Dusun I, MDA sebanyak 1 buah dan terletak di Dusun I.

Berdasarkan tingkat pendidikan masyarakat Desa Pematang sudah sangat berkembang, hal ini terbukti dengan adanya sebagian dari penduduk Desa Pematang yang telah melanjutkan pendidikan ke Perguruan Tinggi keluar daerah seperti di UIR, UNRI, UIN dan Universitas lainnya.

7. Struktur mata pencaharian dan jenis pekerjaan

Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat Desa Pematang mempunyainberbagai macam usaha, hal ini sesuai dengan profesi dan keahlian masing-masing masyarakat Desa Pematang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel II. VI**Jenis Matapencaharian Penduduk Desa Pematang**

No	Pekerjaan	Jumlah
1	Petani	665 Orang
2	Pedagang	9 Orang
3	PNS	23 Orang
4	Tukang	12 Orang
5	Guru	28 Orang
6	Bidan/Perawat	2 Orang
7	TNI/Polri	-
8	Pensiunan	5 Orang
9	Sopir	8 Orang
10	Buruh	-
11	Jasa persewahan	3 Orang
12	Swasta	45 Orang
13	Peternak	150 Orang
	Jumlah	

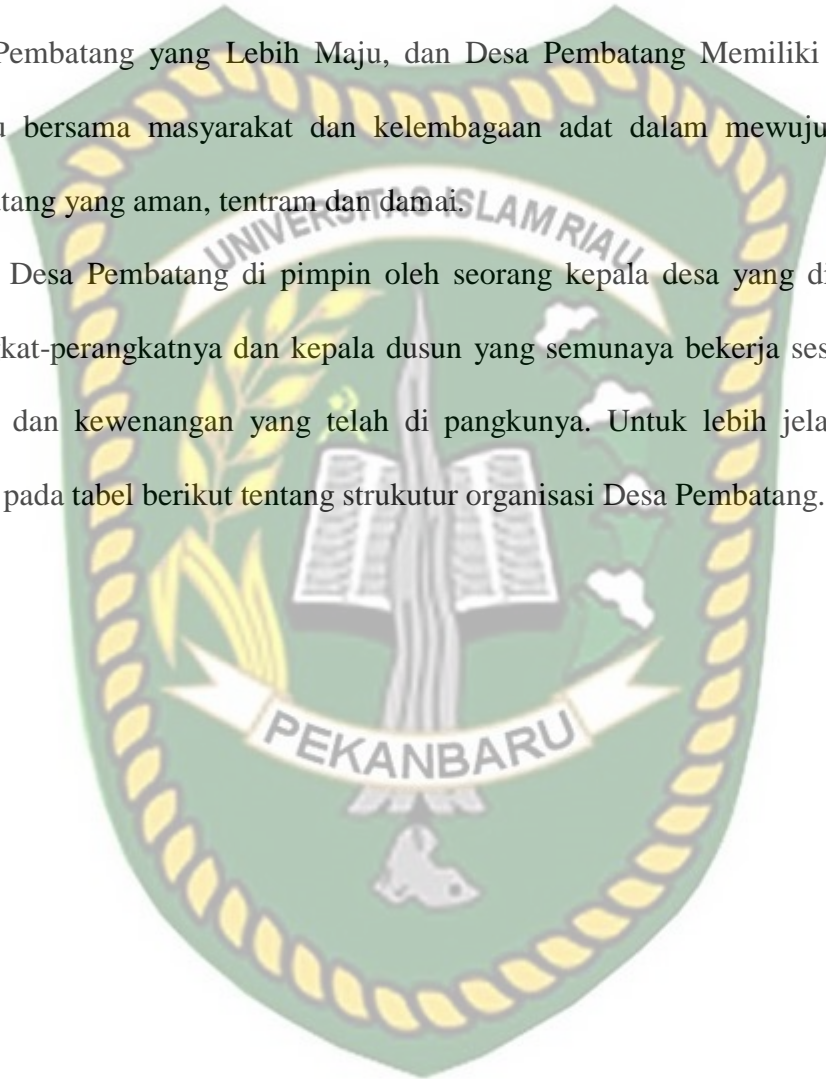
Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

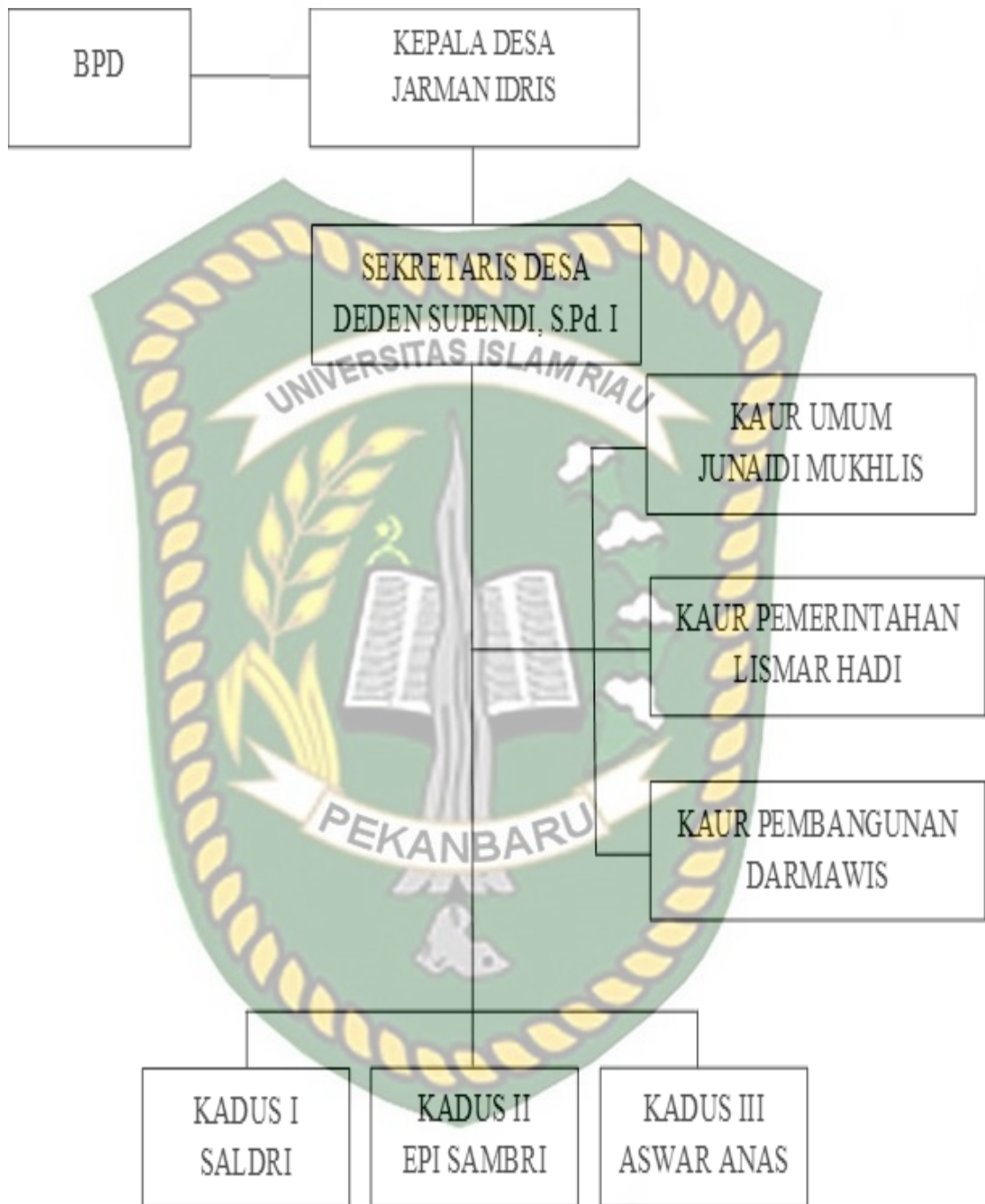
Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat jenis matapencaharian penduduk Desa Pematang berbagai macam yaitu Petani berjumlah 665 orang, Pedagang berjumlah 9 orang, PNS berjumlah 23 orang, Tukang berjumlah 12 orang, Guru berjumlah 28 orang, Bidan/Perawat berjumlah 2 orang, Pensiunan berjumlah 5 orang, Sopir berjumlah 8 orang, Jasa Persawahan berjumlah 3 orang, Swasta berjumlah 45 orang, dan peternak berjumlah 150 orang.

8. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa, Lembaga pemerintahan Desa,
Jumlah Aparatur Desa

Pemerintah Desa Pematang mempunyai Visi yaitu Bersatu Mmembangun Desa Pematang yang Lebih Maju, dan Desa Pematang Memiliki Misi yaitu bersatu bersama masyarakat dan kelembagaan adat dalam mewujudkan Desa Pematang yang aman, tentram dan damai.

Desa Pematang di pimpin oleh seorang kepala desa yang dibantu oleh perangkat-perangkatnya dan kepala dusun yang semunaya bekerja sesuai dengan abatan dan kewenangan yang telah di pangkunya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut tentang struktur organisasi Desa Pematang.





Gambar II.I

Struktur Organisasi Desa Pematang

Sumber Data: RPJM Desa Pematang 2021

Tugas Pokok dan Fungsi Pemerintahan Desa :⁷⁹

1. Kepala Desa

a. Kedudukan Kepala Desa

Kepala Desa berkedudukan sebagai Kepala Pemerintahan Desa yang memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa.

b. Tugas Kepala Desa

Kepala Desa Bertugas menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan pembangunan, dan pemberdayaan masyarakat.

c. Wewenang Kepala Desa

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Kepala Desa mempunyai wewenang sebagai berikut :

1. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama BPD.
2. Mengajukan rancangan peraturan desa.
3. Menetapkan peraturan desa yang telah mendapatkan persetujuan bersama BPD.
4. Menyusun dan mengajukan rancangan peraturan desa mengenai APBDesa untuk dibahas bersama BPD.
5. Membina kehidupan bermasyarakat desa.
6. Membina perekonomian desa.
7. Mengkoordinasikan pembangunan desa secara partisipatif.

⁷⁹ Profil Desa Pematang, Kecamatan Pangean, Kabupaten Kuantan Singingi, Tahun 2021, hlm.10

8. Mewakili desanya didalam dan diluar pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

9. Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

d. Kewajiban Kepala Desa

1. Memegang teguh dan mengamalkan pancasila, melaksanakan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

3. Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat.

4. Melaksanakan kehidupan demokrasi.

5. Melaksanakan prinsip tata pemerintahan desa yang bersih dan bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme.

6. Menjalin hubungan kerja dengan seluruh mitra kerja pemerintahan desa.

7. Mentaati dan menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan.

8. Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik.

e. Fungsi Kepala Desa

1. Melaksanakan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan desa.

2. Pelaksanaan urusan pemerintahan yang sudah ada berdasarkan hak asal usul desa.

3. Pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah yang diserahkan pengaturannya kepada desa.
4. Pelaksanaan tugas pembaharuan.
5. Pelaksanaan urusan pemerintahan lainnya.

Kepala Desa juga mempunyai kewajiban untuk memberikan laporan penyelenggaraan pemerintahan desa kepada Bupati melalui Camat 1 kali dalam 1 tahun. Memberikan laporan keterangan pertanggungjawaban kepada BPD serta menginformasikan laporan penyelenggaraan pemerintahan desa kepada masyarakat.

2. Sekretaris Desa

a. Kedudukan

1. Sekretaris Desa berkedudukan sebagai unsur staf yang membantu Kepala Desa dalam penyelenggaraan administrasi pemerintah desa.
2. Sekretaris desa sebagaimana dimaksud dipimpin oleh sekretaris desa yang berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada kepala desa.
3. Sekretaris desa dalam menjalankan tugas dibantu oleh kepala-kepala urusan.

b. Tugas Sekretaris Desa

Sekretaris Desa mempunyai tugas membantu kepala desa dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan desa.

c. Fungsi Sekretaris Desa

1. Pelaksanaan pelayanan administrasi pemerintahan desa.

2. Pelaksanaan urusan keuangan desa.
 3. Pelaksanaan urusan perencanaan.
 4. Pelaksanaan urusan tata usaha.
 5. Penyusunan rancangan peraturan desa, peraturan kepala desa, dan rancangan keputusan kepala desa.
3. Kaur Pemerintahan
- a. Kedudukan kaur pemerintahan unsur pelaksanaan teknis yang membantu kepala desa di bidang pemerintahan desa. Kaur pemerintahan berkedudukan dibawah kepala desa dan bertanggungjawab kepada kepala desa.
 - b. Tugas bagian pemerintah
 1. Merencanakan
 2. Melaksanakan
 3. Monitoring dan evaluasi yang meliputi ketentraman dan ketertiban masyarakat desa.
 4. Kependudukan.
 5. Pertanian.
 6. Pembinaan social politik.
 - c. Fungsi Kaur Pemerintahan
 1. Pelaksanaan pemeliharaan ketentraman dan ketertiban desa.
 2. Pelaksanaan administrasi kependudukan.
 3. Pelaksanaan administrasi pertanian.
 4. Pelaksanaan kegiatan pembinaan social politik.

5. Penyusunan laporan pelaksanaan tugas.

4. Kaur Umum

- a. Kedudukan kaur umum adalah unsur pelaksanaan teknis lapangan yang membantu tugas kepala desa dalam bidang kesejahteraan rakyat. Kaur umum berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada kepala desa.
- b. Tugas kaur umum melaksanakan, monitoring dan evaluasi kegiatan kemasyarakatan meliputi keagamaan, nikah, cerai dan rujuk, social, pendidikan, kebudayaan, pemuda dan olahraga, perempuan, kesehatan masyarakat, dan kesejahteraan keluarga.
- c. Fungsi kaur umum
 1. Pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan.
 2. Pembinaan keagamaan dan kepercayaan terhadap Tuhan Yang Maha Esa.
 3. Pelaksanaan administrasi nikah, cerai dan rujuk.
 4. Pembinaan kegiatan di bidang social.
 5. Pembinaan di bidang pendidikan dan kebudayaan.
 6. Pembinaan dibidang pemuda dan olahraga serta pemberdayaan perempuan.
 7. Penyusunan laporan pelaksanaan tugas.

5. Kaur Pembangunan

- a. Kedudukan kaur pembangunan adalah unsur pelaksanaan teknis lapangan yang membantu tugas kepala desa dalam bidang

pembangunan. Kaur pemangunan berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada kepala desa.

b. Tugas kaur pembangunan merencanakan, melaksanakan, monitoring dan evaluasi pembangunan desa yang meliputi pembangunan sarana dan prasarana desa, perekonomian masyarakat desa dan sumber pendapatan desa.

c. Fungsi kaur pembangunan

1. Perencanaan program pembangunan dssa.
2. Peningkatan sarana dan prasarana desa.
3. Pelaksanaan pembinaan dan pengembangan kegiatan di bidang pertanian, kehutanan, perindustrian, perdagangan, koperasi, usaha mikro, usaha menengah, pertambangan dan energy serta lingkungan hidup.
4. Penyusunan laporan pelaksanaa tugas.

6. Badan Permusyawaratan Desa

Badan Permusyawaratan Desa atau yang disingkat dengan BPD berkedudukan sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan desa. Anggota BPD adalah wakil dari masyarakat desa terkait berdasarkan keterwakilan wilayah yang ditetapkan secara musyawarah dan mufakat atau pemilihan. Masa jabatan anggota BPD adalah 6 tahun dan dapat diangkat atau diusulkan kembali untuk satu kali masa jabatan berikutnya. BPD berfungsi menetapkan peraturan desa bersama kepala desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat serta pengawasan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Status Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Adanya Akta Jual Beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi.**

Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi dipengaruhi oleh beberapa faktor, faktor tersebut datang dari masyarakat Desa Pematang, Pemerintah Desa, dan Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan jual beli tanah tanpa adanya akta dilihat dalam:

a. Masyarakat Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi

Berdasarkan hasil wawancara tentang jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat maka masyarakat desa Pematang banyak yang melakukan jual beli dibawah tangan dihadapan kepala desa daripada dihadapan PPAT.⁸⁰

Masyarakat desa Pematang menjawab tentang perjanjian jual beli yaitu dengan saling percaya, maka dari konsep tersebut sudah ada mencantumkan beberapa klausula atau perjanjian yang pada intinya menekankan pada kalimat “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 dimuka persidangan baik secara perdata ataupun pidana”.⁸¹

⁸⁰ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

⁸¹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

Masyarakat desa Pematang saat melakukan jual beli hanya dengan bukti kwintansi, saat si pembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah ditentukan dan disepakati maka si penjual menyerahkan alas hak tanah tersebut baik alas berupa SKT ataupun Sertifikat tergantung yang mereka punyai alas hak dari tanah tanah tersebut. Pengertian kwintansi adalah suatu alat bukti penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh penerima lalu diserahkan kepada yang membayar dan dapat digunakan sebagai bukti transaksi. Surat bukti yang menyatakan telah terjadinya penyerahan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual dan ditandatangani oleh penjual sejumlah uang yang ditulis pada surat tersebut. Kwintansi dilengkapi dengan keterangan tempat, tanggal dan alasan penyerahan sejumlah uang tersebut biasanya untuk memperkuat tanda bukti transaksi pada kwintansi akan ditempelkan materai sebesar yang sudah ditentukan oleh undang-undang perpajakan.⁸²

Jumlah masyarakat Desa Pematang yang pernah melakukan jual beli dibawah tangan dari responden berjumlah 20 KK. Tingkat pernah melakukan lebih banyak daripada tidak pernah yaitu berjumlah 15 dan tidak pernah berjumlah 5. Hal ini berarti banyak masyarakat Desa Pematang yang melakukan jual beli dibawah tangan masih menggunakan dengan konsep terang, tunai dan riil seperti hukum adat atau hanya di hadapan kepala desa dibandingkan dihadapan pejabat dengan akta jual beli.⁸³

⁸² Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

⁸³ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

Tingkat atas hak yang dimiliki lebih banyak SKT dibanding sertifikat. Padahal sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 ayat 1 sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat adalah alat bukti hak yang paling kuat untuk dapat menerbitkan sertifikat salah satu syaratnya masyarakat harus melakukan jual beli dihadapan PPAT.⁸⁴

Tentang pertanyaan alas hak yang didaftarkan di BPN, kondisi ini beraneka ragam saat melakukan wawancara Kepala Desa Pematang atas hal tersebut maka masyarakat tersebut ada yang status haknya sudah tertera didaftarkan secara sah menurut undang-undang dan legalitasnya jelas yaitu alas haknya sertifikat, ada juga yang belum didaftarkan di BPN masih dalam alas hak SKT tetapi sudah nama sendiri yang atau sudah ada peralihan hak hanya saja masih dihadapan pejabat Desa.⁸⁵

Dilihat dari faktor masyarakat desa Pematang yang menyebabkan masih kerap kalinya melakukan kegiatan jual beli tanah hanya dihadapan kepala desa tidak dihadapan PPAT, berdasarkan wawancara bersama masyarakat desa Pematang yaitu dikarenakan masyarakat desa Pematang menilai bahwa jual beli yang dilakukan cukup dihadapan kepala desa itu lebih jauh lebih mudah dan tidak

⁸⁴ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

⁸⁵ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

memerlukan biaya yang besar seperti halnya jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT.⁸⁶

Pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat desa Pematang dilakukan menurut hukum adat, dimana jual beli dalam pelaksanaannya yang hanya dilakukan dihadapan kepala desa sajayang bersifat tunai, riil dan terang.⁸⁷

b. Pemerintah Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi

Faktor pelaksanaan jual beli tanah tanpa akta jual beli dari pemerintah desa Berdasarkan wawancara bersama kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris masyarakat memang lebih banyak melakukan jual beli dibawah tangan sendiri, kadang jual beli tersebut dilakukan sudah lama, barulah jika ingin menaikan alas hak, misalnya dari SKT menjadi SKGR tentu membutuhkan tanda tangan Aparatur Desa, maka para pihak akan mendatangi kepala desa.⁸⁸

Kemudian pihak desa akan memberikan dokumen SKT/SKGR serta perjanjian-perjanjian jual beli yang dianggap perlu dan dibubuhi matrai serta setempel dan yang paling utama adalah para pihak sepakat, sebenarnya perjanjian jual beli dihadapan kepala desa ini hanya sebagai saksi bahwa ada perwakilan dari Negara yang mewakili telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.⁸⁹

Pada saat melakukan wawancara peneliti menanyakan apakah pihak desa memberi himbuan agar melakukan jual beli di hadapan pejabat PPAT yang

⁸⁶ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

⁸⁷ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 1 Mei 2022, 09.14 WIB

⁸⁸ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 15 April 2022, 16:00 WIB

⁸⁹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 15 April 2022, 16:00 WIB

berwenang agar jual beli tersebut memenuhi syarat formil, maka kepala desa mengatakan itu adalah hak para pihak, karena sebagaimana kita ketahui biaya untuk jual beli dihadapan PPAT sangatlah mahal, pihak desa hanya dapat membantu apa yang bisa dikeluarkan berdasarkan wewenang desa terhadap syarat-syarat pengurusan akta tanah.⁹⁰

Dilihat dari sarana dan prasarana masyarakat Desa Pematang minim pengetahuan tentang peralihan hak, tetapi sarana sosialisasi sangat kurang pada penduduk desa, seperti pada pihak BPN, yang memang notabennya memberikan himbuan hanya di jejaring sosial, kita mengetahui bahwa tidak semua masyarakat desa mengenal teknologi sehingga jangkauan sosialisasi tersebut tidak sampai. Tidak adanya pihak yang terkait memberikan sosialisasi penyuluhan secara turun langsung ke desa Pematang.⁹¹

Masyarakat Desa Pematang ada yang hak milik tanahnya berupa sertifikat, ada juga yang hanya SKT. Proses jual beli masyarakat Desa Pematang jika SKT maka dilakukan dihadapan kepala desa, tetapi jika sertifikat dihadapan PPAT/notaris.

Prosedur dari pembelian hak tanah di desa tersebut berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris yaitu sebagai berikut :

- a. Cara pertama pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual, kemudian penjual memberikan

⁹⁰ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 15 April 2022, 16:00 WIB

⁹¹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 15 April 2022, 16:00 WIB

uang kepada pembeli setelah dilakukan transaksi pihak pembeli dapat langsung menggarap tanah tersebut biasanya cara ini dilakukan oleh orang yang sudah saling kenal. Jika ada alas haknya maka alas haknya tersebut diberikan, jika tidak maka pembeli atau penjuallah yang mengurusnya tergantung kesepakatan.

- b. Cara kedua dilakukan secara lisan jual beli tersebut dengan menggunakan hanya kwintansi saja tanpa perjanjian jual beli.
- c. Cara ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual dan mereka menghadap kepala desa untuk melakukan jual beli setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa maka kepala desa dan jajarannya melakukan pengukuran batas-batas tanah untuk disesuaikan didalam surat kepemilikan. Kemudian kepala desa membuat surat pernyataan dan isinya adalah transaksi jual beli dan pengukuran yang memuat isi kondisi dan batas tanah.⁹²

Menurut hasil wawancara bersama kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris kepala desa memang tidak berhak membuat akta jual beli seperti halnya PPAT. Tapi pihak desa berkewajiban menandatangani dan mengetahui telah ada perpindahan hak dari penjual dan pembeli tanah karena nantinya kepengurusan surat awal tanah seperti surat riwayat tanah, surat keterangan ganti kerugian, surat

⁹² Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 15 April 2022, 16:00 WIB

ukur, akan dikeluarkan oleh pihak desa ini juga merupakan langkah awal untuk memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah di BPN.⁹³

Dilihat dari faktor pemerintah desa Pematang berdasarkan wawancara bersama kepala desa Pematang hal yang menyebabkan masyarakat desa Pematang masih kerap melakukan jual beli dihadapan kepala desa yaitu masyarakat desa Pematang lebih banyak melakukan jual beli dihadapan kepala desa dengan alasan lebih mudah dan simple, alasan lain yang menyebabkan masyarakat desa Pematang masih melakukan jual beli dihadapan kepala desa yaitu karena mahalnya biaya pembuatan tersebut, jadi jika masyarakat melakukan hanya dihadapan kepala desa itu cukup dengan kata sepakat harga saja.

Alasan lainnya yaitu masyarakat desa Pematang sangat minim pengetahuan tentang peralihan hak, tetapi sarana sosialisasi sangat kurang pada penduduk desa. Seperti pihak BPN yang memang notabennya memberikan himbauan hanya di jejaring social media, kita mengetahui bahwa tidak semua masyarakat desa mengenal teknologi sehingga jangkauan sosialisasi tersebut tidak sampai, tidak adanya pihak yang terkait memeberikan sosialisasi penyuluhan secara langsung ke desa Pematang.

c. Badan Pertanahan Nasional Kuantan Singingi

Menurut hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan Kepala Kantor Pertanahan Nasional bapak Turmudi, S.Sit, M,H, status tanah yang berada di

⁹³ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 15 April 2022, 16:00 WIB

wilayah desa Pematang sebagian sudah ada yang terdaftar dan sebagian belum ada yang terdaftar, untuk proses pendaftaran sendiri sebenarnya mudah dan biaya murah, menurut hasil wawancara bersama kepala pertanahan Kuantan Singingi ternyata perjanjian jual beli yang tidak di hadapan PPAT bisa dijadikan syarat untuk pendaftaran sepanjang perjanjian tersebut dibubuhi matrai dan tandatangan, perjanjian tersebut tidak mengandung cacat hukum dan disaksikan oleh pejabat Negara minimal kepala desa, hal ini memang bertentangan dengan PP No 24 Tahun 1997.⁹⁴

Tetapi BPN mempunyai kebijakan sendiri melihat tidak semua masyarakat mampu untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT tetapi proses tersebut dapat dilakukan dengan cara BPN turun kelapangan untuk mengecek kebenaran tanah tersebut, seperti batas-batas dan luas, serta kepemilikan aslinya. dalam hal ini kementerian agrarian dan tata ruang/badan pertanahan sudah melakukan sosialisasi terkait proses pendaftaran tanah serta hal-hal yang perlu diketahui oleh masyarakat terkait hak atas tanah, baik melalui sosial media atau program strategis/pendaftaran tanah sistematis lengkap.⁹⁵

Dilihat dari penyuluhan sosialisasi langsung pihak BPN mereka beralasan untuk mengadakan penyuluhan langsung ke desa-desa mengenai pentingnya peralihan hak yang sah dimata hukum memerlukan biaya akomodasi yang besar dan BPN tidak punya alokasi dana khusus dari pemerintah, dan untuk program

⁹⁴ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

⁹⁵ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

PTSL itu hanya daerah yang ditunjuklah yang akan didatangi langsung oleh pihak BPN.⁹⁶

Tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan tidak bisa mendapat perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997, untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum yang penuh, maka masyarakat harus segera mendaftarkan tanahnya atau melakukan proses balik nama atau peralihan hak, untuk dapat melakukan peralihan hak, seseorang harus memenuhi syarat adanya akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT.⁹⁷

Dilihat dari Badan Pertanahan Nasional Kuantan Singingi, Desa Pematang merupakan desa yang sudah cukup lama kondisi seperti itu 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 sistematis. Pendaftaran secara sistematis dilakukan secara serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran secara sistematis ini dilakukan berdasarkan inisiatif dari pemerintah. Tapi sistim ini ternyata belum pernah dilakukan oleh aparat desa.⁹⁸

Jual beli yang dilakukan masyarakat Desa Pematang secara dibawah tangan atau masih menganut hukum adat pada masa sekarang ini menandakan tidak terpenuhinya penegakan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1950

⁹⁶ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

⁹⁷ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

⁹⁸ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

dan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, padahal untuk mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang tanah, seseorang harus mengikuti ketentuan hukum tersebut. Faktor Penyebab Undang-undang tidak ditaati dapat dilihat dengan teori efektifitas hukum menurut Soejono Soekanto yaitu :⁹⁹

1. Dilihat Dari Aparatur Sipil

Aparat penegak hukum yang profesional adalah mereka yang dapat berdedikasi tinggi pada profesi sebagai aparat hukum, dengan demikian seorang aparat penegak hukum akan dapat melaksanakan tugas dan kewenangannya sebagai seorang penegak hukum dengan baik.¹⁰⁰

Dari tingkatan aparat yang terendah adalah:

- a. Kepala Desa

Kepala desa berdasarkan ikut sertanya diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli hak atas tanah adalah sah, dalam putusan Makamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No 952 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa. Berdasarkan wawancara bersama kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris masyarakat memang lebih banyak melakukan jual beli dibawah tangan

⁹⁹ Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2007, Hlm 30.

¹⁰⁰ Soejono Soekanto, Op.Cit hlm 34

sendiri, kadang jual beli tersebut dilakukan sudah lama, barulah jika ingin menaikkan alas hak, misalnya dari SKT menjadi SKGR tentu membutuhkan tanda tangan Aparatur Desa, maka para pihak akan mendatangi kepala desa.

Kemudian pihak desa akan memberikan dokumen SKT/SKGR serta perjanjian-perjanjian jual beli yang dianggap perlu dan dibubuhi matrai serta setempel dan yang paling utama adalah para pihak sepakat, sebenarnya perjanjian jual beli dihadapan kepala desa ini hanya sebagai saksi bahwa ada perwakilan dari Negara yang mewakili telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.

Pada saat melakukan wawancara peneliti menanyakan apakah pihak desa memberi himbuan agar melakukan jual beli di hadapan pejabat PPAT yang berwenang agar jual beli tersebut memenuhi syarat formil, maka kepala desa mengatakan itu adalah hak para pihak, karena sebagaimana kita ketahui biaya untuk jual beli dihadapan PPAT sangatlah mahal, pihak desa hanya dapat membantu apa yang bisa dikeluarkan berdasarkan wewenang desa terhadap syarat-syarat pengurusan akta tanah.¹⁰¹

Desa Pematang merupakan desa yang sudah cukup lama dan daerah transmigrasi, kondisi seperti itu 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 sistematis. Pendaftaran secara sistematis

¹⁰¹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

dilakukan secara serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran secara sistematis ini dilakukan berdasarkan inisiatif dari pemerintah.¹⁰² Tapi sistem ini ternyata belum pernah dilakukan oleh aparat desa.

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”.¹⁰³

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.¹⁰⁴

¹⁰² Budi Harsono, Op.Cit. Hlm 15

¹⁰³ Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24

¹⁰⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.¹⁰⁵

Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 akta jual beli merupakan 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.¹⁰⁶

Sesuai dengan domisili hukumnya maka peneliti mewawancarai PPAT yang wilayah hukumnya di daerah Kuantan Singingi yaitu PPAT berdasarkan hasil wawancara tentang bagaimana kondisi sosial masyarakat Kuantan Singingi khususnya desa Pematang yang pernah melakukan jual beli di hadapannya, rata-rata jual beli dilakukan bukan pada saat kedua belah pihak memang benar-benar membeli, mereka sudah membeli lama cuman prosesnya diulang kembali karena kondisi seperti akan balik nama, atau pemecahan atau karena waris.

Kesulitan proses yang dihadapi yaitu ketika para pihak yang terdahulu sudah tidak ada, misalnya tanah itu sudah berada di kepemilikan tangan ke 3 atau ke 4 sedangkan alas hak masih atas nama pihak pertama, adapula yang mengurus hanya bermodal kwitansi dan surat keterangan dari lurah

¹⁰⁵ Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

¹⁰⁶ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tanpa adanya SKGR otomatis itu terlebih dahulu harus di naikan alas hak nya, atau ada kondisi dimana biasanya terjadi sengketa dengan pihak lain barulah para pihak mendatangi untuk dicarikan solusi mengenai alas hak nya, untuk proses pendaftaran atau akta jual beli sendiri berdasarkan PP No 24 Tahun 1997. Untuk pemegang alas hak terdahulu yang sudah meninggal namun belum melakukan peralihan hak pada pemegang yang pertama maka dapat diajukan ke pengadilan tentang permohonan pernyataan telah meninggal nya seseorang tersebut dan kepengurusan ahli warisnya.

Bukti keterangan dari pengadilan tersebut nantinya bisa dilampirkan menjadi syarat-syarat kepengurusan peralihan hak tersebut, namun tidak dapat dipungkiri di desa-desa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa campur tangan PPAT jadi jual beli tersebut hanya dilakukan antara pembeli dengan penjual dan ditutup dengan saling berjabat tangan maka detik itu juga tanah tersebut telah beralir kepemilikannya, Jual beli di bahwa tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan tidak sedikit pula kwitansi yang menjadi bukti tersebut hilang karena sudah terlalu lama disimpan sehingga tidak tahu lagi keberadaannya.

Selain kwitansi bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah setipikat yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual), hal tersebut sering menimbulkan masalah dalam proses hendak akan dilakukan balik nama, seperti pihak penjual telah meninggal dunia atau tidak diketahui lagi

berdomisili dimana, dan bisa juga penjual beritikad buruk menyatakan sertipikat atas namanya telah hilang dan dimohonkan sertipikat pengganti dengan alasan sertipikat yang lama telah hilang, sehingga sertipikat pada saat pembeli akan mengurus balik nama baru akan diketahui telah lahir sertipikat pengganti.

d. Badan Pertanahan Nasional

Menurut Pasal 1 ayat 22 PP No 24 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan, sedangkan kantor pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.¹⁰⁷

Menurut hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan Kepala Kantor Pertanahan Nasional bapak Turmudi, S.Sit, M,H, status tanah yang berada di wilayah desa Pematang sebagian sudah ada yang terdaftar dan sebagian belum ada yang terdaftar, untuk proses pendaftaran sendiri sebenarnya mudah dan biaya murah, menurut hasil wawancara bersama kepala pertanahan Kuantan Singingi ternyata perjanjian jual beli yang tidak di hadapan PPAT bisa dijadikan syarat untuk pendaftaran sepanjang perjanjian tersebut dibubuhi matrai dan tandatangan, perjanjian tersebut tidak mengandung cacat hukum dan disaksikan oleh pejabat Negara

¹⁰⁷ Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 22

minimal kepala desa, hal ini memang bertentangan dengan PP No 24 Tahun 1997.¹⁰⁸

Tetapi BPN mempunyai kebijakan sendiri melihat tidak semua masyarakat mampu untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT tetapi proses tersebut dapat dilakukan dengan cara BPN turun kelapangan untuk mengecek kebenaran tanah tersebut, seperti batas-batas dan luas, serta kepemilikan aslinya. dalam hal ini kementerian agrarian dan tata ruang/badan pertanahan sudah melakukan sosialisasi terkait proses pendaftaran tanah serta hal-hal yang perlu diketahui oleh masyarakat terkait hak atas tanah, baik melalui sosial media atau program strategis/pendaftaran tanah sistematis lengkap.¹⁰⁹

e. Dilihat Dari Masyarakat Itu Sendiri

Penegakan hukum adalah berasal dari masyarakat dan untuk masyarakat. Oleh karena itu peran masyarakat dalam penegakan hukum juga sangat menentukan. Masyarakat yang sadar hukum tentunya telah mengetahui hal mana yang merupakan hak dan kewajiban mereka, dengan demikian mereka akan mengembangkan kebutuhan-kebutuhan mereka sesuai dengan aturan yang berlaku.¹¹⁰

Masyarakat desa Pematang kerap sekali melakukan jual beli di bawah tangan, berdasarkan hasil wawancara yang peneliti bahkan lebih banyak

¹⁰⁸ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

¹⁰⁹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

¹¹⁰ Soerjono Soekanto, *op.cit*, h. 57.

masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan dari pada di hadapan PPAT alasannya yaitu lebih mudah dan simple, alasan lain yaitu karena mahalnya biaya pembuatan tersebut, jadi cukup dihadapan kepala desa atau bahkan hanya membeli dengan kata sepakat harga saja.¹¹¹

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih. mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila memenuhi unsur dan syarat sah perjanjian dimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.¹¹²

Syarat sahnya perjanjian diatas terdapat syarat Subjektif dan syarat Objektif. Syarat Subjektif adalah “*Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*” dan “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, sedangkan yang dimaksud syarat Objektif adalah “*Suatu hal tertentu*” dan “*Suatu sebab yang halal*”. Syarat Subjektif dari perjanjian adalah “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, kecakapan disini yang dimaksud yaitu telah genap berusia dua puluh satu tahun berdasar pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih

¹¹¹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

¹¹² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dahulu telah kawin, sedangkan yang dimaksud tidak cakap yaitu berdasar pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1. Orang-orang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.¹¹³

Suatu perjanjian yang di buat oleh masing-masing pihak yang berkepentingan dapat terjadi pembatalan. Batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu:¹¹⁴

1. *Null and Void* , dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.
2. *Voidable*, bila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

¹¹³ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁴ Bung Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*. Diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520>. pada tanggal 05-Maret-2022

f. Dilihat Dari Sarana dan Prasarana

Dengan dukungan sarana dan fasilitas yang memadai penegakan hukum akan dapat terlaksana dengan baik. Sarana dan fasilitas yang dimaksud, antara lain, sumber daya manusia, organisasi yang baik, peralatan yang mumpuni, dan sumber dana yang memadai, Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat.¹¹⁵

Dari adanya sarana dan prasarana berdasarkan wawancara bersama Kepala Desa, PPAT, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kuantan Singingi Masyarakat Desa Pematang minim pengetahuan tentang peralihan hak, tetapi sarana sosialisasi sangat kurang pada penduduk desa, seperti pada pihak BPN, yang memang notabennya memberikan himbuan hanya di jejaring sosial, kita mengetahui bahwa tidak semua masyarakat desa mengenal teknologi sehingga jangkauan sosialisasi tersebut tidak sampai. tidak adanya pihak yang terkait memberikan sosialisasi penyuluhan secara turun langsung ke desa Pematang.¹¹⁶

Pada saat mewawancarai pihak BPN mereka beralasan untuk mengadakan penyuluhan langsung ke desa-desa mengenai pentingnya peralihan hak yang sah dimata hukum memerlukan biaya akomodasi yang besar, dan BPN tidak mempunyai alokasi dana khusus dari pemerintah.¹¹⁷

¹¹⁵ Soerjono Soekanto, *op.cit*, h. 37

¹¹⁶ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

¹¹⁷ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 20 April 14:00 WIB

Setelah melakukan penelitian lapangan yaitu di Desa Pematang dengan data-data yang ada maka berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris sebagai masyarakat Desa Pematang ada yang hak milik tanahnya berupa sertifikat, ada juga yang hanya SKT. Proses jual beli masyarakat Desa Pematang jika SKT maka dilakukan dihadapan kepala desa, tetapi jika sertifikat dihadapan PPAT/notaris.¹¹⁸

Masyarakat desa Pematang memang kerap kali melakukan jual beli dibawah tangan kebanyakan prosedur dari pembelian hak tanah di desa tersebut berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris yaitu sebagai berikut :

- a. Cara pertama pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual, kemudian penjual memberikan uang kepada pembeli setelah dilakukan transaksi pihak pembeli dapat langsung menggarap tanah tersebut biasanya cara ini dilakukan oleh orang yang sudah saling kenal. Jika ada alas haknya maka alas haknya tersebut diberikan, jika tidak maka pembeli atau penjuallah yang mengurusnya tergantung kesepakatan.
- b. Cara kedua dilakukan secara lisan jual beli tersebut dengan menggunakan hanya kwintansi saja tanpa perjanjian jual beli.
- c. Cara ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual dan mereka menghadap kepala desa untuk melakukan jual beli

¹¹⁸ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa maka kepala desa dan jajaran melakukan pengukuran batas-batas tanah untuk disesuaikan didalam surat kepemilikan. Kemudian kepala desa membuat surat pernyataan dan isinya adalah transaksi jual beli dan pengukuran yang memuat isi kondisi dan batas tanah.¹¹⁹

Namun dari berbagai macam cara diatas, terdapat juga masyarakat Desa Pematang yang sudah lama melakukan transaksi jual beli tetapi baru dibuat alas haknya bertahun-tahun sehingga proses pembuatan surat jual beli dibawah tangan terlambat dan diulang prosedurnya dari awal lagi.

Menurut hasil wawancara bersama kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris kepala desa memang tidak berhak membuat akta jual beli seperti halnya PPAT. Tapi pihak desa berkewajiban menandatangani dan mengetahui telah ada perpindahan hak dari penjual dan pembeli tanah karena nantinya kepengurusan surat awal tanah seperti surat riwayat tanah, surat keterangan ganti kerugian, surat ukur, akan dikeluarkan oleh pihak desa ini juga merupakan langkah awal untuk memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.¹²⁰

Berdasarkan wawancara terbuka yang telah peneliti lakukan kepada masyarakat sebanyak 20 di desa Pematang maka tingkat terjadinya jual beli dibawah tangan adalah sebagai berikut :

¹¹⁹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

¹²⁰ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

Tabel III. I
Jual Beli Dibawah Tangan

No	Jual Beli Dibawah Tangan	Jumlah	Persentase
1	Pernah	15	75%
2	Tidak Pernah	5	25%
3	Tidak Mengerti		

Data Olahan : Tahun 2022

Dari data wawancara diatas dapat dilihat bahwa jumlah masyarakat Desa Pematang yang pernah melakukan jual beli dibawah tangan dari responden berjumlah 20 KK. Tingkat pernah melakukan lebih banyak daripada tidak pernah yaitu berjumlah 15 dan tidak pernah berjumlah 5. Hal ini berarti banyak masyarakat Desa Pematang yang melakukan jual beli dibawah tangan masih menggunakan dengan konsep terang, tunai dan riil seperti hukum adat atau hanya di hadapan kepala desa dibandingkan dihadapan pejabat dengan akta jual beli.

Tabel III. II
Alas Hak yang Dimiliki Masyarakat

No	Alas Hak yang Dimiliki Masyarakat	Jumlah	Persentase
1	Sertifikat	3	15%
2	SKT	17	85%

Data Olahan : Tahun 2022

Berdasarkan hasil wawancara tingkat atas hak yang dimiliki lebih banyak SKT dibanding sertifikat. Padahal sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 32 ayat 1 sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat adalah alat bukti hak yang paling kuat untuk dapat menerbitkan sertifikat salah satu syaratnya masyarakat harus melakukan jual beli dihadapan PPAT.

Tabel III. III
Bukti Dalam Jual Beli Alas Hak

No	Bukti yang diberikan saat melakukan jual beli	Jumlah	Persentase
1	Kwintansi	-	
2	Kwintansi dan Alas Hak	20	100%
3	Tidak Ada	-	

Data Olahan : Tahun 2022

Berdasarkan hasil wawancara bahwa masyarakat desa Pematang saat melakukan jual beli hanya dengan bukti kwintansi, saat si pembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah ditentukan dan disepakati maka si penjual menyerahkan alas hak tanah tersebut baik alas berupa SKT ataupun Sertifikat tergantung yang mereka punyai alas hak dari tanah tanah tersebut. Pengertian kwintansi adalah suatu alat bukti penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh penerima lalu diserahkan kepada yang membayar dan dapat digunakan sebagai bukti transaksi. Surat bukti yang menyatakan telah terjadinya penyerahan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual dan ditandatangani oleh penjual sejumlah

uang yang ditulis pada surat tersebut. Kwintansi dilengkapi dengan keterangan tempat, tanggal dan alasan penyerahan sejumlah uang tersebut biasanya untuk memperkuat tanda bukti transaksi pada kwintansi akan ditempelkan materai sebesar yang sudah ditentukan oleh undang-undang perpajakan.¹²¹

Tabel III. IV

Perjanjian Jual Beli

No	Perjanjian Jual Beli	Jumlah	Persentase
1	Saling Percaya	20	100%
2	Tidak Ada	-	

Data Olahan : Tahun 2022

Berdasarkan data wawancara, masyarakat desa Pematang menjawab tentang perjanjian jual beli yaitu dengan saling percaya, maka dari konsep tersebut sudah ada mencantumkan beberapa klausula atau perjanjian yang pada intinya menekankan pada kalimat “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 diruntut dimuka persidangan baik secara perdata ataupun pidana.

¹²¹ <https://www.scribd.com/document/348018829/Inilah-Pengertian-Kwitansi-Dan-Fungsinya>
 diakses 8 Januari 2022 Pukul 05:00 WIB

Tabel III. V
Pendaftaran di BPN

No	Pendaftaran Hak Alas Hak di BPN	Jumlah	Persentase
1	Sudah	3	15%
2	Belum	17	85%

Data Olahan : Tahun 2022

Berdasarkan data wawancara maka tentang pertanyaan alas hak yang didaftarkan di BPN, kondisi ini beraneka ragam saat melakukan wawancara Kepala Desa Pematang atas hal tersebut maka masyarakat tersebut ada yang status haknya sudah tertera didaftarkan secara sah menurut undang-undang dan legalitasnya jelas yaitu alas haknya sertifikat, ada juga yang belum didaftarkan di BPN masih dalam alas hak SKT tetapi sudah nama sendiri yang atau sudah ada peralihan hak hanya saja masih dihadapan pejabat Desa.

Tabel III. VI
Jual Beli Dilakukan Hadapan Pejabat

No	Jual Beli Dilakukan di Hadapan Pejabat	Jumah	Persentase
1	Kepala Desa	20	100%

Data Olahan : Tahun 2022

Berdasarkan hasil wawancara maka masyarakat desa Pematang banyak yang melakukan jual beli dibawah tangan dihadapan kepala desa daripada dihadapan PPAT. Perjanjian antara kedua belah pihak ataupun dihadapan

kepala desa tapi tidak di hadapan PPAT disebut juga akta dibawah tangan, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak-pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.¹²²

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdara.¹²³

Kepala desa dalam hal ini seseuai dengan mengenai ikut sertanya kepala desa dalam jual beli ha katas tanah, mahkamah agung dalam yurisprudensinya tanggal 13 desember 1958 No 4 menyatakan bahwa ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan factor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli ha katas tanah adalah sah.dalam putusan mahkamah agung tanggal 12 juni 1975 Nomor 952 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa.¹²⁴

Pengertian jual beli ha katas tanah setelah diundangkannya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA

¹²² Victor M Situmorang dan Cormentyna sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2000, Hlm 50

¹²³ Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Unadang-Undang Hukum Perdata

¹²⁴ Putusan Mahkamah Agung Tanggal 12 Juni 1975 No/952/k/sip/1975

yaitu PP no 24 tahun 1997 yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan pasal 37 ayat 1 PP nomor 24 tahun 1997.¹²⁵

Dalam penjelasan pasal 24 ayat 1 huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.¹²⁶

Berdasarkan uraian diatas bahwa jual beli pada masyarakat di Desa Pematang dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya hanya dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, riil dan terang, Jual beli tersebut tetap sah walaupun telah diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sepanjang syarat-syarat materiil terpenuhi yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati, namun syarat Formilnya tidak terpenuhi untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum dari Undang-undang.¹²⁷

Berdasarkan wawancara bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kuantan Singingi bapak Turmudi, S.Sit, M.H bahwa tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan tidak bisa mendapat perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 yang berbunyi “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

¹²⁵ Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹²⁶ Pasal 24 Ayat 1 Huruf F Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹²⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku” untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum yang penuh, maka masyarakat harus segera mendaftarkan tanahnya atau melakukan proses balik nama atau peralihan hak, untuk dapat melakukan peralihan hak, seseorang harus memenuhi syarat adanya akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT.¹²⁸

Peneliti juga mewawancarai PPAT yang wilayah hukumnya di daerah Kuantan Singingi yaitu PPAT tentang kondisi jual beli di bawah tangan yang dilakukan masyarakat Desa Pematang, menurutnya jual beli dibawah tangan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang sangat beresiko apabila nantinya terjadi sengketa akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti namun kekuatan pembuktianya lemah dan belum sempurna, kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak “lawan”, selain untuk perlindungan hukum, jual beli dibawah tangan juga sebagai syarat dilakukannya pendaftaran seperti halnya yang tertuang didalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

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

¹²⁸ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Desa Pematang, 14 Januari 2022, 11.00 WIB

Hal ini juga diperkuat dengan pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPPAT) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengena hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.¹²⁹

UUPA menghendaki agar setiap transaksi jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan lain yang bermaksud memindahkan dan hak milik serta pengawasannya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 26 ayat (1) UUPA). Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa tiap-tiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan lainlain harus dilakukan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, terhadap Surat Keterangan sebagai alas hak yang di buat dihadapan Kepala Desa, itu dapat juga dilakukan sebagai perlindungan hukum oleh Negara tetapi tidak penuh, karena SKT sebenarnya hanyalah bagian dari syarat Formil persyaratan untuk pendaftaran tanah dan 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 disebutkan bahwa

¹²⁹ Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari 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.¹³⁰

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.¹³¹

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat

¹³⁰ Pasal 39 Ayat 1 Huruf B Angka 1 dan Angka 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

¹³¹ Pasal 7 Ayat 2 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang-undang pokok agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi.

Karena konteks dalam jual beli ini adalah masalah tanah, maka pengaturan jual beli yang dilakukan bukan lagi hanya menggunakan hukum perdata BW tetapi harus juga dengan Peraturan Undang-undang Pokok Agraria, Hukum tanah nasional konsepsinya di dasarkan pada hukum adat dan pelaksanaannya mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka jual beli hak atas tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹³²

Undang-undang Pokok Agraria telah mengatur permasalahan peralihan hak tanah atau jual beli tentang tata cara nya, tetapi sebagian masyarakat masih menganut sistem hukum adat dengan konsep tunai, terang dan riil, seperti halnya yang terjadi di desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi yang masih marak terjadi, Masyarakat desa masih menggunakan jual beli tanah

¹³² Boedi Harsono, 2003, hlm 23

dibawah tangan, tanpa di hadapan pejabat yang berwenang.

Jual beli dibawah tangan adalah suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan dibawah tangan dengan cara peralihan hak melalui suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi dan dibubuhi matrai atau kertas segel yang didalam nya dituangkan didalam perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus di tandatangani oleh saksi-saksi.¹³³

Peralihan hak atas tanah diatur didalam Undang-undang Pokok Agraria, hal ini dilakukan sebagai realisasai Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 yang menetapkan bahwa Bumi dan Air kekayaan alam yang terkandung didalam nya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk kepentingan rakyat, maka pada tanggal 24 September 1960 dibentuklah hukum Agrarian nasional, dengan berlakunya hukum nasional maka pada saat itupula segala peraturan yang berlaku yaitu:

1. *Agrarish Wet/ Hukum Adat*
2. Semua Pernyataan domein dari hindia belanda
3. Buku Ke II KUHPerdata sepanjang mengenai bumi serta kekayaan Alam yang terkandung didalam nya kecuali Hepoteek

Dengan demikian hukum agraria yang baru itu dipakai sebagai dasar hukum bagi negara untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, sehingga semua tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum Agraria yang baru ini

¹³³ *Ibid*

bersifat nasional baik dari segi materil maupun dari segi formal. Mengenai segi formal, hukum agrarian nasional dibuat oleh pembentuk undang-undang nasional, dibuat di Indonesia dan disusun pula dengan bahasa Indonesia. Sedangkan 'dari segi materiilnya, hukum agraria yang baru itu bersifat nasional yakni berkenaan dengan tujuan, asas-asasnya dan isinya. Hukum agraria baru itu, sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan sesuai dengan tingkat pengetahuan bangsa Indonesia.

Mengenai transaksi jual-beli tanah, UUPA tidak menegaskan secara terinci mengenai sistem mana yang dipakai, apakah menganut sistem konkret atau tunai seperti yang diterapkan dalam hukum adat, ataukah sistem konsensual seperti yang diterapkan dalam hukum barat, tidak dijelaskan secara pasti, ketidaktegasan itu dapat dilihat dari ketentuan Pasal 5 UUPA yang masih mengakui hukum adat dalam kaitannya dengan bumi,air dan ruang angkasa, sedangkan di pihak lain UUPA menentukan, bahwa setiap perjanjian jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri, pada halnya pejabat yang dimaksudkan itu adalah pejabat yang tidak dikenal dalam hukum adat.

Jika ketentuan Pasal 5 UUPA dihubungkan dengan Pasal 26 UUPA Jo Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 maka akan menimbulkan berbagai penafsiran yang berbeda-beda, Menurut Boedi Harsono, S.H., bahwa peralihan hak atas tanah kepada pembeli didasarkan pada Pasal 5 UUPA adalah hukum adat. Sehingga ditafsirkan sebagai hukum adat yang sistemnya masih konkret atau tunai (kontan). Berpatokan pada tunai maka peralihan hak atas tanah di Kantor pendaftaran tanah

merupakan persyaratan administratif belaka.¹³⁴

Don. Patty, berpendapat lain daripada pendapat Boedi Harsono, bahwa bilamana peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi belaka dan tidak bersifat memaksa, maka pihak pembeli akan mengalami kesulitan bila digugat oleh ahli warisnya karena sertifikat tanah yang dibelinya tetap tercantum atas nama penjual. Sehingga menyulitkan pembeli bila ia mau mengalihkan (menjualnya kembali) atau menghipotekan, dan lain-lain.¹³⁵

Dasar dari Tanah dapat dikuasai oleh masyarakat yaitu Pasal 4 Ayat 2 UUPA yaitu Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang- undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dalam Prosedur Peralihan Hak menurut Undang-undang Pokok Agraria diatur didalam Pasal 26 yaitu:¹³⁶

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

¹³⁴ Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaan Hukum Agraria, bagian pertama*, jilid kedua, Jambatan, Jakarta, 2002, hlm 198.

¹³⁵ Donatus Patty, *Macam-macam Hak Atas Tanah di dalam Undang-undang Pokok Agraria*, bagian II, CV. Kasih, Kupang 1999, Hlm. 21.

¹³⁶ Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 26

2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal

Sedangkan untuk dapat memberikan kepastian hukum maka UUPA mengaturnya di dalam Pasal 19 yaitu :¹³⁷

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan

¹³⁷ Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 19

dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut

Sedangkan untuk peralihan dan pendaftaran tanah di atur didalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu didalam Pasal-Pasal sebagai Berikut :¹³⁸

Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut:

1. 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.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

¹³⁸ Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 37

1. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
2. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada nya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari 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; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum

yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya

Dalam Pasal 40 berbunyi sebagai berikut:

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada

para pihak yang bersangkutan.

Pasal-pasal diatas merupakan penjelasan tentang tata cara peralihan hak menurut Undang-undang Pokok Agraria, sedangkan peralihan hak di Desa Pematang dilakukan secara dibawah tangan,

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai jual beli yang diatur didalam Undang- undang Pokok Agraria dan Hukum Perdata dibandingkan dengan cara jual beli dibawah tangan oleh Masyarakat Desa Pematang dari hasil penelitian melalui wawancara bersama para sumber maka dapat di penjelasan analisis dari peneliti yaitu:

1. Jual beli atau peralihan hak yang dilakukan oleh Masyarakat Desa Pematang tidak sesuai dengan peraturan Perundang-undangan Khususnya Undang- undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 19 dan Pasal 26 tentang peralihan hak bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum maka peralihan hak harus sesuai prosedur Undang-undang dan segera di daftarkan, pendaftaran tersebut lebih jelas di pertegas dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khusus nya Pasal 38, 39 dan 40 bahwa peralihan hak harus di daftarkan, peralihan hak harus di buat di hadapan pejabat pembuat akta tanah, peralihan hak harus dibuat suatu akte, untuk peralihan hak pertamakalinya, maka pemegang hak harus menyerahkan bukti-bukti dasar seperti keterangan pemilikan yang di perkuat oleh kepala desa.

Sedangkan Masyarakat Desa Pematang melakukan peralihan hak jual

beli tidak di hadapan PPAT, melainkan hanya di hadapan dua orang saksi dan Kepala Desa, untuk masyarakat yang bukti surat nya hanya sampai pada Surat Keterangan Hak Milik proses tersebut banyak yang tidak dilanjutkan untuk peningkatan hak, sedangkan untuk pemegang dengan alas hak sertifikat masih sedikit sekali dan tetap melakukan jual beli dihadapan kepala desa sebagai saksi telah berpindah suatu alas hak, bahkan ada pula proses jual beli nya sudah lama tetapi baru melakukan jual beli dihadapan kepala desa.

Banyak masyarakat yang melakukan jual beli hanya dengan selembar kwitansi dan menyerahkan alas hak sebagai tanda peralihan hak nya inilah yang dinamakan jual beli dibawah tangan, padahal menurut hukum kepala desa bukanlah pejabat yang berwenang dalam pembuatan peralihan hak, kepala desa hanya berwenang menerbitkan surat keterangan awal hak baik surat keterangan riwayat tanah (SKT) didalam isi surat tersebut menegaskan tentang asal usul tanah, batas-batas tanah sepadan kemudian barulah di tanda tangani diketahui oleh kepala Desa dan di teruskan ke 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 sertifikat hak milik yang disebut Undang- undang sebagai alas hak yang sah yang mempunyai kekuatan hukum.

2. Jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Masyarakat Desa

Pembatang pada dasarnya adalah “SAH” jika di kaji menurut KUHperdata Pasal 1457 KUHPperdata, karena 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.

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹³⁹ Sepanjang syarat sah perjanjian jual beli nya terpenuhi yaitu cakap, sepakat, suatu sebab tertentu dan halal maka jual beli meskipun dibawah tangan sekalipun tetap sah.

Tanda dari sah nya jual beli yang di lakukan oleh Masyarakat Desa Pembatang bahwa kedua belah pihak sepakat dengan membayarkan sejumlah uang dengan kwitansi dan pihak lainnya menyerahkan alas hak tanah tersebut, sesuai dengan pengertian jual beli, namun meskipun dari jual beli nya sah menurut hukum menurut proses materil nya, tetapi secara formalnya proses jual beli secara adat (tunai) belum dikatakan sah.

Oleh karena itu karena objek jual beli nya adalah tanah maka suatu transaksi jual beli tanah dikatakan sah menurut UUPA harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal, syarat materil nya adalah menyerahkan uang dan salah satu pihak menyerahkan alas hak, sedangkan syarat

¹³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2010, hlm. 243

formal nya perbuatan itu harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dibuatkan akte jual beli oleh pejabat tersebut yaitu PPAT.

Sehingga apabila transaksi jual beli tanah nya dilakukan di hadapan orang atau pejabat yang bukan PPAT ataupun hanya diketahui oleh kedua belah pihak adalah tidak sah, dan transaksi jual beli inilah yang disebut "jual beli tanah di bawah tangan". Perbuatan mana tidak mempunyai akibat hukum bila disengketakan, karena tidak memenuhi syarat formal.

3. Jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat desa Pematang masih menganut hukum adat dengan prinsip terang tunai dan rill, terang dilakukan di hadapan kepala desa, pembayaran dilakukan secara tunai dan pelaksanaannya rill atau nyata, menurut para ahli seperti Boedi Harsono di dalam UUPA bahwa jual beli secara hukum adat di akui dan tersirat didalam Pasal 5 UUPA sehingga meskipun jual beli tanah di lakukan di bawah tangan tetap mendapat perlindungan seperti yang dilakukan oleh Masyarakat Desa Pematang di hadapan kepala desa.

Tetapi ini hanya sebagai langkah awal, karena masih ada tahapan proses yang harus di lalui, jual beli dibawah tangan dengan di terbitkan SKT atau perjanjian jual beli di bawah tangan disebut akta di bawah tangan, jika nantinya terdapat sengketa antara kedua belah pihak kekuatan pembuktiannya terletak jika kedua belah pihak mengakui telah terjadi jual beli dan tentunya memerlukan alat bukti tambahan atau yang lainnya untuk memperkuat pembuktian karena hal inilah akta jual beli dibawah tangan disebut dengan bukti tertulis permulaan, tetapi lain halnya jika

jual beli dilakukan di hadapan PPAT dan dilakukan peningkatan alas hak atau pendaftaran, kekuatan pembuktiannya sempurna dan secara penuh dilindungi oleh Undang-undang karena dalam proses jual beli di hadapan PPAT tentunya akan disiapkan syarat-syarat untuk memenuhi prosedurnya, sehingga nantinya dapat diketahui apakah tanah tersebut bermasalah atau tidak, sehingga jual beli dapat dilakukan atau tidak dapat dilakukan.

Jika bermasalah maka tidak dapat dilakukan jual beli dan proses pendaftaran menjadi sertifikat hak milik, dan inilah merupakan langkah awal sebagai pencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah hal ini sesuai dengan wawancara bersama PPAT dan Kepala BPN, agar Desa Pematang mendapatkan perlindungan hukum terhadap tanahnya secara penuh maka menurut hemat peneliti yang dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Masyarakat Desa Pematang harus melakukan kembali Jual beli dibawah tangan dan ulangi prosesnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah atau notaris.
- b. Jika pihak-pihak jual beli pada waktu itu khususnya penjual sudah meninggal, maka dapat melakukan penetapan pengadilan dengan membawa bukti-bukti penjualan pada masa itu.
- c. Masyarakat Desa Pematang harus melengkapi syarat-syarat untuk segera didaftarkan kepemilikan haknya di BPN sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur didalam PP No 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan Pejabat Tata usaha Negara, yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan yang telah yang tentunya dapat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.

B. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum tetap di Desa Pematang

Penyelesaian atas jual beli tanah antara penjual dan pembeli untuk mendapatkan kekuatan hukum tetap dilihat dari masyarakat desa Pematang dan Badan Pertanahan Nasional.

- a. Penyelesaian jual beli tanah agar berkekuatan hukum tetap dari masyarakat desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi

Agar desa Pematang mendapat perlindungan hukum atau jaminan kepastian hukum terhadap tanahnya secara penuh maka penjual dan pembeli dapat dilakukan dengan cara:

- a. Masyarakat desa Pematang atau penjual dan pembeli harus melakukan kembali jual beli dihadapan Kepala Desa atau dibawah tangan dan ulangi prosesnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris.
- b. Jika pihak-pihak pada waktu itu khususnya penjual atau pembeli sudah meninggal, maka dapat melakukan penetapan pengadilan dengan membawa bukti-bukti penjualan atau pembelian pada waktu itu.

Masyarakat desa Pematang atau penjual dan pembeli harus melengkapi syarat-syarat untuk segera didaftarkan kepemilikan haknya di Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur didalam PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹⁴⁰

Berdasarkan wawancara bersama masyarakat desa Pematang tentang proses penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli jika kelak tana yang telah disepakati bersengketa yaitu jual beli yang dilakukan oleh masyarakat desa Pematang yaitu dengan saling percaya. Maka dari konsep tersebut sudah ada mencantumkan beberapa klausula yang pada intinya menekankan pada kalimat jika tanah tidak bersengketa lalau kemudian hari tanah bersengketa maka pihak pembeli dan penjual akan menyelesaikan dengan cara musyawarah dan penjual bersedia bertanggung jawab dan siap dituntut dimuka persidangan baik secara perdata maupun pidana.¹⁴¹

- b. Penyelesaian jual beli agar mendapatkan kepastian hukum dilihat dari sisi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi

Berdasarkan wawancara bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu upaya yang harus dilakukan oleh masyarakat desa Pematang yang melakukan jual beli tidak dihadapan PPAT agar mendapatkan kepastian hukum jika kelak tanah yang diperjual belikan tersebut bersengketa.¹⁴²

¹⁴⁰ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 9 Mei 2022, pukul 16:30 WIB

¹⁴¹ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama masyarakat desa Pematang, 9 Mei 2022, pukul 16:30 WIB

¹⁴² Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kuantan Singingi, 30 Mei 2022,pukul 14:00 WIB

Agar masyarakat desa Pematang mendapat perlindungan hukum terhadap tanahnya secara penuh maka yang dapat dilakukan dengan cara:

1. Masyarakat desa Pematang harus melakukan kembali jual beli dibawah tangan dan ulangi lagi prosesnya dihadapan PPAT.
2. Jika pihak-pihak jual beli pada waktu itu khususnya penjual sudah meninggal, maka dapat melakukan penetapan pengadilan dengan membawa bukti-bukti penjualan pada masa itu.
3. Masyarakat desa Pematang harus melengkapi syarat-syarat untuk segera didaftarkan kepemilikan haknya di BPN dengan ketentuan yang diatur di dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁴³

Jual beli yang dilakukan masyarakat Desa Pematang secara dibawah tangan atau masih menganut hukum adat pada masa sekarang ini menandakan tidak terpenuhinya penegakan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Padahal untuk mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang tanah seseorang harus mengikuti ketentuan hukum tersebut.¹⁴⁴

Pokok-pokok pikiran yang tercantum di dalam pasal 33 menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa Negara dianggap bukan

¹⁴³ Data diperoleh berdasarkan dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kuantan Singingi, 30 Mei 2022, pukul 14:00 WIB

¹⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah Negara, tetapi kewenangan Negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.¹⁴⁵

Berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan diperoleh bentuk penyelesaian. Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada kementerian agraria dan tata ruang (kementerian ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN), kantor wilayah pertanahan nasional (Kanwil BPN), kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁴⁶

Perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara), yang mengandung pengertian bahwa perjanjian yang mereka buat itu mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang.¹⁴⁷

Dengan asas ini, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Hal ini maksudnya undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Seberapa luas dan lama suatu perjanjian adalah murni berdasarkan keinginan para pihak. Dengan demikian berarti isi perjanjian

¹⁴⁵ Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

¹⁴⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

¹⁴⁷ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang dibuat itu harus dilaksanakan seperti halnya mereka melaksanakan undang-undang, yang mana jika salah satu pihak mengingkarinya, maka dapat dikenakan sanksi sesuai undang-undang.¹⁴⁸

Apabila suatu sengketa perdata telah diputus oleh hakim, maka disini bukanlah berarti keputusan tersebut secara langsung dapat dilaksanakan. Keputusan hakim itu baru dapat dilaksanakan bila telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang dimaksud dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum ini ialah, suatu keputusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk mengajukan upaya hukum. Sebaliknya yang dimaksud dengan keputusan hakim yang belum mempunyai kekuatan tetap ialah, suatu keputusan yang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum melawan keputusan tersebut, misalnya menggunakan upaya hukum banding.

Sebagaimana telah disebutkan dalam pembahasan sebelum itikad baik terbagi menjadi dua yaitu itikad baik yang bersifat subjektif dan itikad yang bersifat objektif. Yang bersifat subjektif ukurannya sangat relatif, atau dapat dikatakan tidak dapat diukur sampai sejauh mana batasan ini berlaku, hanya undang-undang memberikan rambu yaitu dengan ukuran norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Bersifat objektif yaitu dengan melihat senyatanya (yang tampak terlihat) pada perjanjian itu sendiri, seperti bentuknya, cara membuatnya dan isinya. Jika ukuran subjektif menilai akibat dari adanya perjanjian itu, seperti

¹⁴⁸ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

bagaimanakah maksud dari perjanjian, bagaimanakah pelaksanaan perjanjian, sedangkan ukuran objektif menilai dari adakah suatu peraturan yang terlanggar dengan adanya perjanjian tersebut, atau bagaimanakah cara para pihak menuangkan kesepakatan dalam suatu format perjanjian. Ukuran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menjadi kajian oleh Hakim sendiri dalam menginterpretasikannya, artinya hakim diberikan kebebasan untuk menelaah dan mengkaji apakah suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, yang kemudian diaktualisasikan dalam putusannya.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli.¹⁴⁹

¹⁴⁹ Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut :¹⁵⁰

1. 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.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut:¹⁵¹

1. Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
2. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:¹⁵²

¹⁵⁰ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁵¹ Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

1. PPAT menolak untuk membuat akta jika, untruk membuat akta:
 - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
 - b. Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari 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.
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan pembuatan hukum

¹⁵² Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

pemindahan hak.

- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya;
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.¹⁵³

Dalam hal ini maka sesungguhnya Notaris-PPAT mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban Notaris-PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang

¹⁵³ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pejabat Pertanahan Kuantan Singingi menyatakan, bahwa Kantor Pertanahan hanya akan mengakui pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dan data yang ada pada Kantor Pertanahan.¹⁵⁴

Menurut Pejabat tersebut kasus sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kuantan Singing, banyak juga yang disebabkan oleh tidak dilakukannya pengalihan hak atas tanah dihadapan atau dengan akta PPAT, terutama banyak terjadi dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, misalnya tanah Bekas Hak Milik Adat.¹⁵⁵

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa dari tinjauan hukum, dapatlah dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁵⁶

Akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah,

¹⁵⁴ Data diperoleh dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 9 Mei 2022, pukul 14:00 WIB

¹⁵⁵ Data diperoleh dari sumber wawancara langsung bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi, 9 Mei 2022, pukul 14:00 WIB

¹⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal.¹⁵⁷

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum.¹⁵⁸

Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai penasehat hukum, memberikan alternatif alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertifikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi jual beli.
2. Agar menunggu sertifikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPATNotaris untuk melakukan

¹⁵⁷ Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹⁵⁸ Kartini Soedjendro, Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 116.

transaksi akta jual beli.

3. Dengan menunggu sertifikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertifikat dalam proses permohonan hak dan sudah sarnpai kanwil Pertanahan), maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Disinilah terlihat peran PPAT-Notaris terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diarnbilnya sekarang, tidaklah selesai sampai disitu saja, tatapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

Agar desa Pematang mendapat perlindungan hukum atau jaminan kepastian hukum terhadap tanahnya secara penuh maka penjual dan pembeli dapat dilakukan dengan cara:

- a. Masyarakat desa Pematang atau penjual dan pembeli harus melakukan kembali jual beli dihadapan Kepala Desa atau dibawah tangan dan ulangi prosesnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris.
- b. Jika pihak-pihak pada waktu itu khususnya penjual atau pembeli sudah meninggal, maka dapat melakukan penetapan pengadilan dengan membawa bukti-bukti penjualan atau pembelian pada waktu itu.
- c. Masyarakat desa Pematang atau penjual dan pembeli harus melengkapi syarat-syarat untuk segera didaftarkan kepemilikan haknya di Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur

didalam PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹⁵⁹

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Desa Pematang bapak Jarman Idris dimana upaya yang harus dilakukan oleh pembeli agar melakukan jual beli hak atas tanah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah.¹⁶⁰

Dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa system publikasinya adalah negative tetapi mengandung unsur positive.

Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan pejabat tata usaha Negara yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional yang telah menempatkan tandatangannya pada sertifikat yang tentunya dpat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat itu. Didalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian formal dan daya pembuktian materiil. Daya pembuktian materiil isi keterangan berlaku sebagai kebenaran buat siapapun dan orang namanya tercantum didalam sertifikat untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil Kantor Badan Pertanahan Nasional menerangkan apa yang berada diatas tandatanagnnya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.

¹⁵⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁶⁰ Data diperoleh dar sumber wawancara langsung dengan Kepala Desa Pematang, 1 Mei 2022, pukul 10:00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas maka kesimpulannya dalah:

1. Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi dipengaruhi oleh berapa faktor, faktor tersebut datangnnya dari masyarakat desa Pematang, Pemerintah Desa, dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi. Menurut masyarakat Desa Pematang, mereka melakukan jual beli hak atas tanah dibawah tangan sebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi. Menurut pemerintah desa, masyarakat desa Pematang sangat minim pengetahuan tentang peralihan hak tapi dari pihak BPN tidak melakukan sosialisasi penyuluhan secara langsung ke desa Pematang. Sedangkan menurut pihak Badan Pertanahan Nasional pendaftaran secara sistematis dilakukan secara serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan, tapi system ini belum pernah dilakukan oleh aparat desa.
2. Penyelesaian jual beli tanah agar berkekuatan hukum tetap dari masyarakat desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi. Menurut masyarakat desa Pematang, proses penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak jika kelak tanah yang telah disepakati bersengketa yaitu dengan saling percaya. Keduanya akan menyelesaikan

dengan cara musyawarah dan bertanggung jawab dan siap dituntut dimuka persidangan baik secara perdata ataupun pidana. Sedangkan menurut pihak BPN upaya yang harus dilakukan oleh pembeli agar mendapatkan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yaitu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut

1. Untuk Masyarakat Desa Pematang Kabupaten Kuantan Singingi, jual beli dibawah tangan adalah perbuatan hukum yang sangat beresiko, Negara tidak dapat memberikan perlindungan secara penuh jika nanti suatu saat terjadi sengketa terhadap tanah tersebut, Jaminan kepastian hukum dapat diberikan melalui Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dalam Pasal 3 mengenai Peralihan hak yang menurut dan tata cara yang sudah diatur, jual beli yang sah adalah jual beli dihadapan pejabat PPAT yang berwenang, dan dari jual beli tersebut peralihan hak harus segera di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional menurut wilayah kerjanya masing-masing berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar nantinya pemilik tanah dapat di terbitkan alas hak sertifikat sebagai akta autentik.
2. Untuk aparatur Negara seperti Kepala Desa, Camat, PPAT, dan BPN yang wilayah hukumnya berada di Kabupaten Kuantan Singingi khususnya di desa Pematang, pemahaman masyarakat mengenai penting

nya peralihan hak jual beli dibawah tangan yang penuh resiko sangat minim sekali, agar nantinya dilakukan penyuluhan dan pemahaman mengenai pendaftaran tanah tersebut, agar jaminan kepastian hukum oleh Negara dapat di berikan, kepada kepala desa juga dapat mendata tanah-tanah yang jual belinya secara dibawah tangan dan belum pernah didaftarkan agar dapat mengajukan pendaftaran tanah secara serentak untuk menghemat biaya jika yang dikeluhkan masyarakat Desa Pematang adalah tentang mahal nya kepengurusan peralihan hak menurut ketentuan Undang-undang.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhamad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2014
- _____, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 2010.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermasa, Jakarta 2000.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta 2015.
- Bangun Sugito, *Hukum Pertanahan*, Bina Insan Media, Jakarta, 2009
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan , Jakarta 1994
- , *UUPA, Sejarah Peny usunan dan Pelaksanaan Hukum Agraria, bagian pertama*, jilid kedua, Jambatan, Jakarta, 2002.
- Buku Panduan *Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Islam Riau, UIR PRESS 2017.
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Cet.1, Yogyakarta : Buku Pintar, 2016)

Donatus Patty, *Macam-macam Hak Atas Tanah di dalam Undang-undang Pokok Agraria*, bagian II, CV. Kasih, Kupang 1999.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 2004.

Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, PT Sofmedia, Medan, 2015.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta 2002.

Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Arkola, Surabaya, 2002.

Kurnia Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013.

Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001)

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 2000.

Mucshin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta 2001.

Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutera, Bandung, 2007.

- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 2005.
- Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004.
- Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2007
- Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Saifudin, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Bintang Persindo, Jakarta, 2007.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2005.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenafa Media Group, Jakarta, 2010.
- _____, *Hukum Agrari:Kajian Komprehensif*, Edisi I, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2012.
- Victor M Situmorang dan Cormetyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Skripsi dan Jurnal

Siti Sundari, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Rimba Jaya)*, Universitas Islam Riau, 2018.

Nisa Auliana Br.Tampubolon, *Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegal Tirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman)*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2018.

Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Kerta Semaya Vol.06, No.09 Tahun 2018.

Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan*, Jurnal Kerta Semaya Vol.03, No.03 Tahun 2015.

D. Internet

<http://www.prakoso.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 14 Oktober 2021.

<http://contoh-surat-jual-beli-tanah-surat.html/> diakses tanggal 14 Oktober 2021.

<https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan> diakses pada tanggal 14 November 2021.

Bung Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*. Diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c13520>, pada tanggal 05-Maret-2022

<https://www.scribd.com/document/348018829/Inilah-Pengertian-Kwitansi-Dan-Fungsinya> diakses 8 Januari 2022 Pukul 05:00 WIB

