

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN  
(STUDI KASUS DI DESA RIMBA JAYA)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)



**OLEH:**

**SITI SUNDARI**  
**NPM:141010040**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2018**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SITI SUNDARI  
NPM : 141010040  
Fakultas : HUKUM  
Program Studi : HUKUM PERDATA  
Tempat/Tanggal Lahir : RIMBA JAYA/ 04 JANUARI 1996  
Alamat : JL. TAMAN KARYA Gg. DELIMA NO 4  
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG  
HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL  
BELI DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS  
DI DESA RIMBA JAYA)**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan 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 gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 08 Desember 2018

Yang menyatakan,



SITI SUNDARI



**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.217/SK/BAN-PT/Ak - XVI/S/X/2013**

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Telah dilaksanakan bimbingan skripsi terhadap:

**Nama** : SITI SUNDARI  
**NPM** : 141010290  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Judul Skripsi** : Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas tanah Berdasarkan Jual Beli dibawah Tangan (Studi Kasus di Desa Rimba Jaya)  
**Pembimbing I** : Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum  
**Pembimbing II** : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Dengan perincian sebagai berikut :

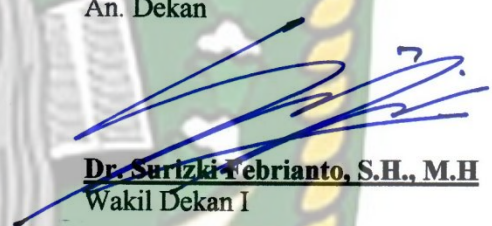
Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF	
		Pembimbing II	Pembimbing I
25/10/2018	- Memperbaiki Abstrak - Tambah Pembahasan Bab II		
29/10/2018	- Memperbaiki Pembahasan Pada Bab III - Analisis pada Bab III Lebih Dipertajam		
01/11/2018	- Tambahkan halaman Pada Pembahasan Bab III - Analisis Studi Mendalam pada Bab III Diperjelas		
12/11/2018	- Perbaiki Kesimpulan - Perbaiki Data		
16/11/2018	- Memperbaiki Daftar Pustaka		
20/11/2018	- Acc Pembimbing I dan dapat dilanjutkan ke pembimbing I		

22/11/2018	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tambahkan Dasar Hukum Pada Bab III</li><li>- Analisis Pada Bab III Diperjelas Lagi</li></ul>		
26/11/2018	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perhatikan Penulisan dan Kalimat Yang Benar</li><li>- Perbaiki Kata Pengantar</li></ul>		
03/12/2018	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tambahkan Referensi Buku Dan Jurnal</li><li>- Jangan Teralu Banyak Ambil Dari Internet</li></ul>		
05/12/2018	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perbaiki Kesimpulan</li><li>- Perbaiki Daftar Pustaka</li></ul>		
07/12/2018	<ul style="list-style-type: none"><li>- Acc Pembimbing I untuk mengikuti ujian Komprehensif</li></ul>		

Pekanbaru, 08 Desember 2018

Mengetahui :

An. Dekan

  
**Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H**

Wakil Dekan I





**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.217/SK/BAN-PT/Ak - XVI/S/X/2013**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH  
BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN (STUDI  
KASUS DI DESA RIMBA JAYA)**

**SITI SUNDARI  
NPM: 141010040**

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum**

**Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H**

Mengetahui:  
**Dekan,**



**Dr. Admiral, S.H., M.H**

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
Nomor : 358/Kpts/FH/2018  
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 I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
  - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II 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 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
  - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
  - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan
- 1 Menunjuk  
Nama : Dr. H. Arifin Bar, S.H., M.Hum.  
NIP/NPK : 87 01 02 084  
Pangkat/Jabatan : Penata Tingkat I / C/d  
Jabatan Fungsional : Lektor  
Sebagai : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa  
  
Nama : SITI SUNDARI  
NPM : 14 101 0040  
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
Judul skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA RIMBA JAYA KABUPATEN KAMPAR)
  - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
  - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
  - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 21 Desember 2018  
Dekan

  
Dr. Admiral, S.H., M.H.

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

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
Nomor : 358/Kpts/FH/2018  
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 I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.  
2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II 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 Permennristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi  
6 Permennristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi  
7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013  
8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013  
9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

Menetapkan 1 Menunjuk  
Nama : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.  
NIP/NPK : 16 07 02 546  
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c  
Jabatan Fungsional : Lektor  
Sebagai : Pembimbing II Penulisan Skripsi mahasiswa  
  
Nama : SITI SUNDARI  
NPM : 14 101 0040  
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
Judul skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA RIMBA JAYA KABUPATEN KAMPAR)  
  
2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau  
3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.  
4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.  
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada tanggal : 21 Desember 2018  
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

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

**NOMOR : 382 / KPTS / FH-UIR / 2018**  
**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 2009  
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :  
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :  
117/UIR/KPTS/2012

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| N a m a       | : | Siti Sundari   |
| N.P.M.        | : | 141010040  |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum   |
| Judul Skripsi | : | Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di bawah Tangan (Studi Kasus Desa Rimba Jaya) |

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum   | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi   |
| Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | : | Sekretaris merangkap penguji sistematika |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H       | : | Anggota merangkap penguji metodologi     |
| Moza Dela Fudika, S.H., M.H      | : | Notulis                                  |
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.  
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

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

Ditetapkan di : Pekanbaru  
Pada Tanggal 22 Desember 2018

/Dekan

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

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal





**UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
FAKULTAS HUKUM**

Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Perhentian Marpoyan Telp. (0761) 72127  
Fax. (0761) 674834, PEKANBARU – 28284



BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 217/SK/BAN-PT/AK-XVI/S/X/2013

**BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 382 /KPTS/FH-UIR/2018 Tanggal 22 Desember 2018**, pada hari ini **Kamis, tanggal 27 Desember 2018** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Siti Sundari  
N P M : 141010040  
Program Study : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di bawah Tangan (Studi Kasus Desa Rimba Jaya)  
Tanggal Ujian : 27 Desember 2018  
Waktu Ujian : 11.00 – 12.00 WIB  
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR  
IPK :  
Predikat Kelulusan :

**Ketua**

**Sekretaris**

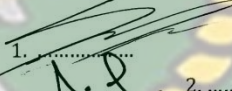


  
Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

  
Lidia Febrianti, S.H., M.H

**Dosen Penguji**

**Tanda Tangan**

1. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
2. Lidia Febrianti, S.H., M.H
3. Dr. Admiral, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 

**Notulen**

4. July Wiarti, S.H., M.H



Pekanbaru, 27 Desember 2018  
Dekan Fakultas Hukum UIR

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

Perpustakaan Universitas Islam Riau  
Dokumen ini adalah Arsip Miik :

## 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 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 didalam Pasal 37 ayat 1 bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan peralihan hak sudah ada pengaturannya, namun di Desa Rimba Jaya terdapat jual beli dibawah tangan atau jual beli tidak di hadapan pejabat/PPAT, melainkan jual beli hanya di hadapan kepala desa

Masalah pokok dalam penelitian ini tentang perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli dibawah tangan Didesa Rimba Jaya Kabupaten Kampar, dan yang faktor penyebab masyarakat Desa Rimba Jaya membeli hak milik secara di bawah tangan.

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 Rimba Jaya Kabupaten Kampar, peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Desa Rimba Jaya Teti Haryati, PPAT Harlian dan Kepla Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Suwandi Idris, serta menyebarkan kuisisioner kepada masyarakat Desa Kabupaten Kampar

Hasil penelitian bahwa perlindungan jual beli dibawah tangan tidak dapat diberikan oleh Undang-undang karena jual beli dibawah tangan perbuatan hukum secara materiil 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 Rimba Jaya 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, mahalnya biaya melakukan jual beli dihadapan PPAT, dan tidak diketahuinya pihak pertama yang memegang hak tanah pertama kali.

**Kata Kunci-Perlindungan Hukum-Pemegang Hak Atas Tanah-Dibawah Tangan-di Desa Rimba Jaya**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan rizki serta karunianya yang telah di berikan, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Rimba Jaya)** 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. Admiral 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. Ibu Desi Apriani S.H,M.H. 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

5. Bapak Dr. Surizki Febrianto, SH.,M.H selaku pembimbing II yang senantiasa memberikan kritikan dalam penulisan skripsi, saran, dan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak Dr. H Arifin Bur, SH.,M.Hum selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan dan pengoreksian selama proses penulisan Skripsi ini.
7. Bapak serta Ibu Dosen yang telah mendidik dan mengajarkan penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
8. 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.
9. Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Ibu Gusti Ayu Trisnawati, SE, Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Bapak Kamar Wahid, SH, Bapak Notaris Harlian, SH, dan Kepala Desa Rimba Jaya Ibu Teti Supriati karena telah bersedia memberikan data-data dan menjadi sumber wawancara untuk dimintai keterangan guna kepentingan skripsi ini.
10. Ayahanda tercinta Sadikin Machdum dan ibunda tercinta Aswati, yang paling hebat di dunia ini, orang yang selalu tidak pernah menyerah dalam memberikan doa, bantuan, dukungan, kasih sayang, pengorbanan dan semangat disetiap langkah perjalanan penulis dalam menuntut ilmu dan telah membesarkan dengan penuh kasih sayang, mencukupi kebutuhan pendidikan mulai jenjang dasar sampai keperguruan tinggi, memberikan dukungan baik moril maupun materil. Terimakasih untuk ayahanda dan

ibunda yang tak terhingga, untuk tidak akan pernah sanggup penulis membayar jasa-jasa kedua orang tua. Serta kepada kedua Adikku tersayang Adinda Dwi Purri Maharani dan Aditya Chandra Agustaf yang mampu menjadi tempat beristirahat dan melepas penat yang luar biasa, semoga kalian lebih semangat lagi dalam mengenyam pendidikan yang sedang kalian jalani, dan juga dapat lebih membanggakan kedua orangtua kita

11. Terimakasih kepada kekasihku tercinta Dwi Hananto pria hebat, motivator pribadi, sang calon pendamping wisuda yang tanpa henti selalu memberikan dukungan dan semangat. Nasihat dan saran yang ia berikan adalah hal yang menolong dan membuat penulis tersadar untuk berusaha lebih baik dan bekerja lebih keras lagi untuk menyelesaikan skripsi ini. Juga untuk sahabat – sahabat seperjuangan penulis Ufhani Nava Erda, SH, Afni Sari Aprillia, SH yang tidak pernah bosan memberikan motivasi kepada penulis, serta sahabat – sahabat secepat penulis Delfi Susanti, S.AP dan juga Intan Elisa yang juga tidak pernah bosan untuk menyemangati penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan tak lupa pula untuk sahabat 5cm penulis Ahmad Dedi Fadillah, Agnes Prameswari Putri, Elma suciati yang juga tidak pernah bosan untuk memberikan semangat dan motivasi kepada penulis

12. Terimakasih untuk sahabat – sahabat seperjuangan penulis Ufhani Nava Erda, SH, Afni Sari Aprillia, SH, Mira Sopiana yang tidak pernah bosan memberikan motivasi kepada penulis, serta sahabat – sahabat secepat penulis Delfi Susanti, S.AP dan juga Intan Elisa, S.Pi yang juga tidak

pernah bosan untuk menyemangati penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan tak lupa pula untuk sahabat 5cm penulis Ahmad Dedi Fadillah, Agnes Prameswari Putri, Elma suciati yang juga tidak pernah bosan untuk memberikan semangat dan motivasi kepada penulis. Serta teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2014, banyak kesan dan pesan dalam proses belajar bersama di fakultas hukum, semoga kesuksesan selalu menyertai kita

13. Penulis juga mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis baik secara moril maupun materil dalam penulisan skripsi ataupun pada masa perkuliahan. Semoga bantuan yang telah diberikan kepada penulis akan mendapat balasan yang setimpal dari Allah yang Maha Esa

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan baik dari segi penulisan maupun materi pembahasan. Oleh sebab itu penulis harap adanya kritikan dan saran yang sifatnya membangun untuk masukan guna kesempurnaan Skripsi ini, semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi orang lain.

Pekanbaru, 11 Desember 2018

Penulis



Siti Sundari

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	ii
LEMBAR BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	vi
SK PENETAPAN PEMBIMBING I.....	vii
SK PENETAPAN PEMBIMBING II .....	viii
SK PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF.....	ix
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI .....	x
ABSTRAK.....	xi
KATA PENGANTAR .....	xxi
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A Latar Belakang Masalah.....	1
B Rumusan Masalah .....	8
C Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
D Tinjauan Pustaka .....	10
E Konsep Operasional .....	26
F Metode Penelitian.....	29
BAB II TINJAUAN UMUM	
A Tinjauan Umum Wilayah Penelitian.....	36
B Tinjauan Umum Tanah .....	40
C Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	60

D Tinjauan Umum Akta.....	64
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Perlindungan Hukum Peegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Di Desa Rimba Jaya .....	67
B. Faktor Penyebab Masyarakat Desa Rimba Jaya Membeli Hak Milik Secara Di Bawah Tangan .....	94
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	115
B. Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA .....	118
LAMPIRAN	





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang

Negara Indonesia sangat melindungi warganegaranya termasuk dalam hal kemakmuran dan kepastian hukum, segala sesuatu diperuntukan untuk rakyat untuk kehidupan yang dapat menunjang perekonomian dan taraf hidup yang layak, untuk itu segala sesuatu yang ada terkandung di dalamnya terutama kekayaan Alam di peruntukan untuk rakyat hal ini tercantum didalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Pemerintah Indonesia menjamin akan peruntukan yang di sebut Pasal 33 ayat 3 UUD1945 maka untuk lebih spesifikasi menuangkannya kedalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta, dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945

<sup>2</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, hal yang paling utama di atur dalam UUPA yaitu pengaturan tentang tanah serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>3</sup> Bergantungnya kehidupan manusia terhadap tanah membuat tanah banyak diminati oleh masyarakat, sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis sendiri, kebutuhan manusia seiring perkembangan zaman terhadap tanah semakin tinggi dan tak terbatas, nilai tanah menjadi semakin naik dan berharga.

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara,

---

<sup>3</sup> Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (teori dan praktek)*, Rajawali Pers, Jakarta 2005, hlm 1.

sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>4</sup> Karena fungsinya yang sangat banyak dan tanah dianggap sebagai investasi yang paling baik dan dapat meningkatkan perekonomian pada masa sekarang dan sebagai investasi yang menjanjikan maka tanah juga tidak terlepas dari banyaknya permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan di Indonesia, untuk mengatasi permasalahan tersebut maka pemerintah membuat suatu kebijakan melalui peraturan perundang-undangan untuk mengatur dan melindungi kepentingan masyarakat dibidang pertanahan dengan melalui Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

Tanah diberikan negara Indonesia kepada masyarakat untuk mengelolanya dengan jaminan kepastian hukum yang tertuang didalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
2. 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.
3. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm 1.

<sup>5</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 4

Pasal 4 uupa menjelaskan bahwa setiap tanah dapat dikelola atau di miliki oleh orang atau badan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini, pasal ini juga menjelaskan bahwa tanah itu merupakan bagian dari hak milik hal ini dipertegas didalam Pasal 16 yaitu:<sup>6</sup>

1. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. Hak milik
  - b. Hak guna-usaha
  - c. Hak guna-bangunan
  - d. Hak pakai
  - e. Hak sewa
  - f. Hak membuka tanah
  - g. Hak memungut hasil hutan
  - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
2. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:
  - a. Hak guna-air
  - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
  - c. Hak guna ruang angkasa.

Tanah sebagai hak milik yang dimaksud didalam Pasal 16 ayat 1 huruf a yaitu dipertegas pula oleh Pasal 20:

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Tanah sebagai hak milik didalam Pasal 20 dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini berarti kepemilikan tanah dapat menjual nya dengan pihak lain, Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari

---

<sup>6</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 16

pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. pasal ini memberikan kemudahan dan jaminan kepastian hukum yang sangat menguntungkan untuk masyarakat mengingat nilai tanah yang sangat ekonomis dan bernilai jual tinggi, keadaan dimana tanah dapat dialihkan kepada orang lain baik secara dijual atau diwariskan kepada ahli warisnya hal ini sering disebut sebagai peralihan hak. Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

1. Jual-beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemberian menurut adat.
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.
6. Hibah-wasiat atau legaat.<sup>7</sup>

Salah satu peralihan hak milik yang diatur didalam Undang-undang pokok agraria yaitu jual beli, namun pengaturan khusus tentang peralihan hak milik lebih khusus diatur didalam Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 didalam Pasal 37 ayat 1 bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui

---

<sup>7</sup> Ibid hlm 330

lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdota, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru, untuk itulah didalam peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 diatur peralihan hak atas tanah harus dengan PPT.

Menurut sistem hukum perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.<sup>8</sup>

Dengan uraian tersebut bahwasannya peralihan hak milik tanah dengan cara jual beli sudah ada ketentuannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan

---

<sup>8</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta 2001, hlm 72

yang ada demi menciptakan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik tanah baik si penjual ataupun si pembeli, tetapi permasalahannya adalah apakah semua ketentuan tersebut sudah dilaksanakan oleh setiap masyarakat dengan kesadaran hukum nya, banyak nya kejadian peralihan hak milik dengan cara jual beli yang tidak sesuai dengan undang-undang atau dapat dikenal dengan sebutan jual beli dibawah tangan marak terjadi, seperti halnya yang terjadi di Desa Rimba Jaya Kabupaten Kampar, Desa Rimba Jaya merupakan desa dengan Jumlah penduduk tahun 2017 terhitung sebanyak 765 Kepala Keluarga, dan luas wilayah desa yaitu 1586 ha yang terdiri dari pemukiman, pertanian, ladang, hutan, dan fasilitas umum, Desa Rimba Jaya merupakan daerah dengan perkebunan yang luas dan pertanian yang sangat subur, sehingga daerah ini dijadikan tempat tujuan utama penduduk dari daerah lain untuk mencari nafkah ataupun transmigrasi, pertumbuhan jumlah penduduk di Desa Rimba Jaya bertambah drastis, sehingga kebutuhan akan tanahpun semakin tinggi, namun kepemilikan tanah di Desa Rimba Jaya banyak sekali masyarakat yang hanya membeli tanah secara dibawah tangan tidak di hadapan pejabat atau notaris yang berwenang.

Tata cara pembelian tanah masyarakat desa dari si penjual kepada si pembeli hanya cukup dengan kata sepakat mengenai harga dan luas tanah, kemudian si pembeli setelah menyerahkan uang langsung dapat menempati atau menguasai tanah, bukti tanda terjadi penyerahan tanah biasanya menggunakan kwitansi disertai dengan penyerahan surat tanah baik itu surat keterangan tanah, surat ganti kerugian ataupun sertifikat yang tentu karena penyerahan hak milik tidak dilakukan di hadapan pejabat maka surat tanah tersebut masih memakai nama

pemilik yang lalu karena tidak di daftarkan, adapula yang melakukan jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh kepala desa sehingga masih banyak kepemilikan tanah di desa tersebut yang belum beralih hak secara sempurna sesuai undang-undang di desa tersebut, masih sangat sedikit masyarakat di Desa Rimba Jaya Kabupaten Rokan Hulu yang peralihan hak nya secara sempurna sesuai dengan undang-undang dan hampir 60% tanah penduduk di daerah ini tidak terdaftar di Kantor pertanahan setempat.<sup>9</sup> Dengan kondisi banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan maka bagaimanakah hukum dapat melindungi masyarakat Desa Rimba Jaya jika suatu nanti terjadi sengketa atau permasalahan terhadap status tanah tersebut.

Dari pemaparan latar belakang di atas penulis tertarik mengkaji sebagai bahan karya penelitian proposal yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA RIMBA JAYA)**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dari latar belakang masalah tersebut, maka ada beberapa permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli dibawah tangan Didesa Rimba Jaya Kabupaten Kampar?
2. Apakah yang menjadi faktor penyebab masyarakat Desa Rimba Jaya membeli hak milik secara di bawah tangan?

---

<sup>9</sup> Data diperoleh berdasarkan dari sumber Bidang Hubungan Masyarakat Kantor Desa Rimba Jaya Tanggal 2 Januari 2018



### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli dibawah tangan Didesa Rimba Jaya Kabupaten Kampar
2. Untuk mengetahui Apakah yang menjadi faktor penyebab masyarakat desa rimba jaya membeli hak milik secara di bawah tangan

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi instansi dari hasil penelitian diharapkan dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan peralihan hak milik dengan cara dibawah tangan
2. Bagi universitas saya berharap bahwa penelitian ini dapat menambah wawasan, Pengembangan ilmu pengetahuan di lingkungan Universitas Islam Riau.
3. Penulis berharap penelitian ini dapat menjadi salah satu wahana untuk memperdalam dan menerapkan pengetahuan saya dalam hukum agraria dan ilmu lainnya yang terkait yang sudah di peroleh selama ini untuk memecahkan persoalan-persoalan nyata di lapangan. Selain itu dapat membantu saya agar dapat bersikap dan berfikir secara analitis dan kritis dalam praktek.

## D. Tinjauan Pustaka

### 1. Pengaturan Hak Milik Tanah

Secara geologis-agronomis Iman Sudiyat menjelaskan bahwa tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan, itulah sebabnya kemudian dikenal istilah tanah, garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan.<sup>10</sup> Tanah dapat diartikan segala sesuatu yang ada di atas permukaan bumi yang dapat ditanami tumbuhan dan didirikan bangunan, tanah bukan hanya diatas permukaan bumi saja tetapi didalam bumi juga dapat dikatakan terdapat tanah, tanah di Indonesia dapat dimiliki oleh masyarakat baik individu perorangan ataupun badan hukum, bahkan Negara sekalipun, bukti tanah dapat dimiliki oleh masyarakatnya maka Negara menjaminkannya di dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA yang menyebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA 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-orang lain serta badan-badan hukum, Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Pengertian hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa:

---

<sup>10</sup> Sodiki, Achmad, *Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform*, Arena Hukum, Jakarta 1997, hlm 19.

1. Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>11</sup>

Hak milik tanah dapat di turunkan kepada anak, saudara dan orang tua, atau orang yang mempunyai pertalian darah dan garis keturunan dalam hal ini dapat dijadikan warisan, hak milik juga dapat di alihkan keada pihak lain seperti dijual, atau di gadaikan sebagai hak tanggungan seperti meminjam uang di bank, kemudian untuk jaminan maka tanah tersebut menjadi anggunan, sebagai jaminan tanah bukan di kuasai pihak bank, tetapi hanya surat kepemilikannya saja yang dikuasai tanpa ikut objek tanah nya, karena sifat tanah yang memiliki nilai Rupiah baik di jual ataupun di anggunkan untuk itulah salah satu sifatnya dapat beralih tangan.

Pengaturan subyek hak milik atas tanah diatur didalam Pasal 21 UUPA yaitu:

1. Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik
2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinannya, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak di perolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak di jelaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraannya Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat

---

<sup>11</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 20

mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan didalam Pasal ini.<sup>12</sup>

Didalam Pasal 21 diatas menyebutkan bahwa subyek hak milik tanah yang dapat memiliki hanya warga Negara Indonesia, badan-badan hukum dengan syarat-syarat tertentu, dan orang-orang yang mempunyai harta bersama karena perkawinan seperti warga Negara asing menikah dengan warga Negara Indonesia kemudian mempunyai harta bersama berupa tanah, maka warga Negara Asing tersebut berhak atas tanah itu atau karena bercampurnya harta bersama tersebut, subyek yang terakhir adalah seseorang yang mempunyai dua kenegaraan selain menjadi warga Negara Indonesia dia juga mempunyai kewarganegaraan lain dalam hal ini dia tidak bisa dan tidak boleh mempunyai hak milik tanah di Indonesia.

Didalam Undang-undang No 5 atahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria Pasal 19 Ayat 1 memerintahkan di selenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, dalam ayat 1 “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam peraturan pemerintah ayat 2, Bahwa pendaftaran yang dimaksud dengan Ayat 2 yaitu:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 21

<sup>13</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 1Ayat 2

Tanah sebagai alas bumi atau sesuatu yang berada di atas permukaan bumi tidak berdiri sendiri, orang-orang menjadikan tanah sebagai usaha perkebunan, mendirikan bangunan dan lain sebagainya, karena tanah bernilai sangat tinggi maka sistem tanah di Indonesia dapat di sewakan atau di jadikan hak pakai, banyaknya investasi dibidang tanah membuat pemerintah mengatur hal tersebut dan membagi hak tanah berdasarkan kriteria tertentu, adapun hak atas tanah terbagi menjadi:<sup>14</sup>

1. Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 20)
2. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusakan tanah yang dikuasai langsung Negara (Tanah Negara) oleh orang warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, yang luas minimal 5 ha dan bersyaratkan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik untuk luas lebih dari 25 ha, yang diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 25 tahun (perpanjangan hak) (Pasal 28 -30)
3. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30

---

<sup>14</sup> Urip Santoso *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2011, hlm 87

4. Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (tanah 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 dalam (Pasal 41 ayat 1)
5. Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukkan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga (pasal 1 No. 2 PP 40/ 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo penjelasan pasal 2 ayat 3 huruf f UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)

## **2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya

kepada orang lain, dengandemikianpemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.<sup>15</sup>

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:<sup>16</sup>

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Waris
5. Pemasukan dalam perusahaan
6. Lelang
7. Pemberian hak guna bangunan
8. hak pakai atas tanah hak milik
9. Pemberian hak tanggunganPemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan

<sup>15</sup> J.B. Daliyo, *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta, 2001. hlm. 68

<sup>16</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat 1 huruf a

hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.<sup>17</sup>

Setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual-beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.<sup>18</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang yaitu harga pembelian yang sepenuhnya atau sebagian dibayarkan secara tunai.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, Hlm 301.

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006. Hlm. 76

<sup>19</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka sutera Bandung, Hlm 18



Dalam jual beli ini terjadi hanya menimbulkan adanya hak dan kewajiban (obligatoir) semata, akan tetapi belum mengalihkan hak milik, hak milik baru akan beralih kepada pembeli setelah dilakukan penyerahan dan penjual kepada pembeli, sehingga penyerahan adalah perbuatan yuridis yang mengalihkan hak, sehingga untuk menjamin kepastian hukum suatu tindakan jual beli tanah wajib dilakukan proses penyerahan secara yuridis yakni dengan proses balik nama.

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Jual-beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu “perjanjian” sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah

Berbeda halnya dengan sistem Hukum Adat, UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah tidak dapat langsung berpindah kepada pembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridis (balik nama) dipisahkan secara tegas, misalnya suatu penyetoran sejumlah uang di bank untuk penjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik pembeli, tetapi pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru. Ada dua hal penting yang perlu

diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah. Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli, dalam hal ini, calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Tujuan membeli hak atas tanah adalah agar secara sah dapat menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukanlah tanahnya, melainkan hak atas tanah, tetapi dengan adanya jual beli saja, hak milik atas benda yang diperjual belikan, belumlah beralih kepada pembeli, walaupun harganya sudah dibayar, sebab hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pemiliknya apabila telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta tanah dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *overschrijvings ambtenaar* menurut *Overschrijvings Ordonnanties 1934 No. 27* dan pasal 1459 KUHPerdata beralihnya hak milik atas tanah hanya dapat di buktikan dengan akta.

Perbuatan hukum itu lazim disebut (*overschrijving*) aktanya disebut “akta balik nama”, sedang pejabatnya disebut “Pejabat balik nama” sebelum dilakukan penyerahan yuridis, melainkan penjual yang masih merupakan pemilik atas tanah yang bersangkutan biarpun tanah yang diperjual belikan tersebut sudah di kuasai oleh pembeli, didalam peraturan perundang-undangan khususnya Undang-undang Pokok Agraria proses penyerahan hak milik tanah

dengan jual beli sudah diatur didalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan penjelasan Pasal diatas bahwa proses jual beli hak milik tanah beserta penyerahannya harus di hadapan pejabat berwenang yaitu PPAT adapun proses tersebut yaitu:

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli)
- b. Menyerahkan dokumen seperti KTP, KK, Surat Nikah, Surat Pemberitahuan Pajak.
- c. Pembuatan akta PPAT harus di saksikan oleh sekurang-kurang nya dua orang saksi yang menurut undang-undang memenuhi syarat bertindak sebagai saksi
- d. PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada yang bersangkutan (penjual dan pembeli) menerangkan maksud dan isi pembuatan akta dan prosedur pendaftaran pemindahan hak nya.
- e. Pendaftaran peralihan hak dilakukan oleh PPAT dengan menyerahkan persyaratan dokumen-dokumen lain untuk keperluan penyerahan hak atas tanah kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

f. Setelah proses tersebut berjalan semua, maka PPAT menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang telah diubah dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan oleh pemohon pendaftaran, pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Dari uraian proses diatas bahwa peralihan hak yang sesuai dengan undang-undang yaitu saat di terbitkannya sertifikat dengan peralihan dari pemegang lama kepada pemegang hak yang baru, sertifikat tersebut merupakan tanda telah di daftarkan hak nya secara hukum. menurut undang-undang pokok agraria pendaftaran itu merupakan pembuktian yang kuat mengenai sah nya jual beli yang dilakukan terutama didalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik.<sup>20</sup>

Menurut ketentuan UUPA, Pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sah nya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Pendaftaran tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria dalam pasal 1 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi mengumpulkan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

---

<sup>20</sup> A.P.Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II Mandar Maju, Bandung 1994 hlm 14

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

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*). Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk 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.

Proses terakhir dari sebuah pendaftaran adalah penyerahan sertifikat hak milik tanah yang telah didaftarkan, Secara etimologi, sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang

sesuatu. Sertipikat Tanah dengan demikian adalah surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah (Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010:204). Menurut ketentuan Pasal 1 angka

20 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dengan terselenggarakannya pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan hak tanah khususnya karena jual beli akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah, selain itu juga mendapatkan surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang disebut sertifikat hak atas tanah.<sup>21</sup> Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah:

1. Kepastian hukum mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hukum atas hak tanah, kepastian siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek haknya.
2. Kepastian hukum dibidang tanah yang dimiliki, hal ini menyangkut letak batas serta luas bidang tanah/obyek tanah
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatas.<sup>22</sup>

### **3. Jual beli menurut KUHPerdara**

#### **a. Pengertian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, 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

---

<sup>21</sup> Efendi Bachtiar, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung 1993, hlm 20

<sup>22</sup> Ibid hlm 21

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.<sup>23</sup>

**b. Unsur dalam Jual Beli**

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

1. Barang/benda yang diperjualbelikan, bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdara yaitu:

- a. Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b. Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak
- c. Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat
- d. Dihabiskan yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2010, hlm. 243.

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)
  - b. Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).
  - c. Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).
2. Harga, harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.<sup>24</sup> Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:
- a. Jual Beli Tunai Seketika, metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

---

<sup>24</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2000, hlm. 182.



b. Jual Beli dengan Cicilan/Kredit metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c. Jual Beli dengan Pemesanan/Indent, merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.<sup>25</sup>

3. Kewajiban Penjual, bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan, kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 25.

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.<sup>26</sup>

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal

4. Kewajiban Pembeli, menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian diaman jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.<sup>27</sup> Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.<sup>28</sup>

### **E. Konsep Operasional**

Sebagai batasan terhadap judul di atas, maka penulis memberikan pengertian-pengertian mengenai judul yang dimaksud, sebagai berikut:

<sup>26</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2005, hlm 8.

<sup>27</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 257.

<sup>28</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 20.

## 1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi, perlindungan hukum diberikan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran ataupun untuk menanggulangi dengan memberikan sanksi.<sup>29</sup> Dalam penelitian ini perlindungan hukum yang dimaksud adalah perlindungan yang diberikan kepada subyek yaitu seluruh masyarakat Desa Rimba Jaya sebagai pemegang hak atas tanah melalui Undang-undang Pokok Agraria oleh Negara, untuk mencegah terjadinya hal-hal yang merugikan dalam melakukan jual beli.

## 2. Pemegang Hak atas Tanah

Pemegang hak atas tanah adalah orang yang menguasai tanah baik secara jual beli ataupun secara waris dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, sedangkan hak atas tanah sendiri mempunyai pengertian sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 ditentukan adanya macam hak-hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan

---

<sup>29</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta. 2003 Hlm 14

ukuran panjang dan lebar. Pemegang hak atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Warga Desa Rimba Jaya yang mempunyai tanah hasil dari jual beli.

### 3. Jual beli dibawah Tangan

Boedi harsono menyebutkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.<sup>30</sup> Sedangkan menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.<sup>31</sup> Jual beli dibawah tangan merupakan jual beli yang dilakukan secara hukum adata yang menganut sistem terang, tunai dan riil, pihak pembeli dan penjual akan menyerahkan sejumlah uang dan hak atas tanahnya dan dengan kata sepakat seperti halnya warga desa Rimba Jaya yang melakukan jual beli dengan cara demikian dan hanya di hadapan Kepala Desa.

### 4. Desa Rimba Jaya

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono *Op.Cit* hlm 29

<sup>31</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Desa Rimba Jaya merupakan salah satu desa yang ada di kecamatan Pagaran Tapah Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Dengan memiliki jumlah penduduk kurang lebih 765 kepala keluarga (KK).<sup>32</sup> Desa Rimba Jaya merupakan Obyek atau lokasi penelitian sebagai waraga yang melakukan jual beli secara di bawah tangan.

#### 5. Kabupaten Rokan Hulu

Kabupaten Rokan Hulu (Rohul) merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Riau dengan ibu kotanya terletak di Pasir Pangaraian, Berdasarkan Permendagri No.66 Tahun 2011, Kabupaten Rokan Hulu memiliki luas wilayah sebesar 7.588,13 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebanyak 513.500 jiwa, secara administratif, kabupaten ini memiliki 16 daerah kecamatan, 7 daerah kelurahan dan 149 daerah desa.<sup>33</sup>

### F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>34</sup>

<sup>32</sup> Data Di Peroleh Dari Bagian Hubungan Masyarakat Kantor Kepala Desa Rimba Jaya Tanggal 2 Januari 2018

<sup>33</sup> [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Rokan\\_Hulu](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Rokan_Hulu) diakses 15 Februari 2018 Pukul 08:00 WIB

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah – masalah Sosial*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung 1999, hlm.17

Dalam Metode penelitian ini penulis menempuh proses dan cara-cara yang telah ditentukan untuk dapat memecahkan masalah tentang status perlindungan hukum untuk jual beli tanah di Desa Rimba Jaya Kabupaten Rokan Hulu dengan cara dibawah tangan tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dan tidak di daftarkan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, adapun metode tersebut yaitu:

### **1. Jenis dan sifat Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini maka penulis menggunakan metode penelitian hukum Sosiologis (*empiris*) atau observasi (*observational research*) yang bersifat deskriptif analisis dengan cara survei, Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah penelitian yang diperoleh langsung dari masyarakat atau meneliti data primer.<sup>35</sup>

Peneliti dalam hal ini melakukan mengumpulkan data dan menggali informasi dengan turun langsung kelapangan atau wilayah penelitian yaitu Desa Rimba Jaya, guna mendapatkan data yang secara langsung diperoleh dari masyarakatnya untuk diteliti

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yaitu tempat dimana mengadakan penelitian, dalam penelitian ini Lokasi yang dipilih sebagai tempat untuk melakukan penelitian dalam rangka menjawab permasalahan skripsi ini adalah di Kabupaten Rokan Hulu dengan lokasi Spesifik tepatnya di Desa Rimba Jaya, peneliti tertarik melakukan penelitian di Desa Rimba Jaya

---

<sup>35</sup> Ediwarman, *Monograf Metodologi penelitian hukum, panduan penulisan skripsi, tesis, dan disertasi*, PT Sofmedia, Medan 2015, hlm. 25.

dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan tanpa dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan sesuai undang-undang yang berlaku.

### 3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.<sup>36</sup> Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.<sup>37</sup> Penelitian ini menggunakan metode sampel *Purposive Sampling* yaitu tehnik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu, pemilihan sekelompok subjek dalam *Purposive Sampling* didasarkan atas ciri-ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya, dengan kata lain unit sampel yang dihubungi disesuaikan dengan kriteria tertentu yang diterapkan berdasarkan tujuan penelitian.<sup>38</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat Desa Rimba Jaya yang melakukan jual beli dibawah tangan berjumlah 765 KK, mengingat besarnya populasi dengan metode *Purposive Sampling* diambil 75 orang, semua sampel dijadikan responden sehingga dalam penelitian ini yang menjadi responden yaitu:

- a. Warga Desa Rimba Jaya
- b. Kepala Desa di Desa Rimba Jaya

<sup>36</sup> Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm.118

<sup>37</sup> ibid

<sup>38</sup> Buku Panduan *Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Islam Riau, UIR PRESS 2017, hlm. 18.

c. Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten Kampar

d. Notaris wilayah hukum nya berada di Kabupaten Kampar

Untuk lebih jelasnya mengenai populasi dan sampel dapat dilihat tabel

berikut:

**TABEL I.I**  
**POPULASI DAN SAMPEL**

<b>NO</b>	<b>RESPONDEN</b>	<b>POPULASI</b>	<b>SAMPEL</b>
<b>1</b>	<b>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Kepala Desa Rimba Jaya</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Notaris/PPAT Kampar</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Warga Desa Rimba Jaya</b>	<b>765</b>	<b>75</b>

**Sumber: Data Olahan, Februari 2018**

#### **4. Data dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini, penulis mengambil beberapa data yang bersumber dari:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan, yang berupa hasil wawancara peneliti dengan Kepala Desa, Rimba Jaya, dan Kepala BPN Kabupaten Kampar,
- b. Data sekunder, yaitu data yang bersumber dari bahan-bahan hukum, seperti:

- Undang -undang Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997



- Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait dengan penelitian ini
- Buku-buku Referensi yang menunjang penelitian ini

c. Data tersier, terdiri dari:

- Kamus dan ensiklopedi
- Majalah-majalah, jurnal serta kumpulan makalah-makalah dan juga hasil dari berbagai sumber seminar yang berkaitan dengan ini.

## 5. Alat pengumpul data

Sebagai alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah wawancara dan kuisioner.

- a. Wawancara yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden.<sup>39</sup> Dalam hal ini penulis mewawancarai Kepala Desa, Rimba Jaya, dan Kepala BPN Kabupaten Kampar.
- b. Kuisioner yaitu alat pengumpul data yang dilakukan dengan cara peneliti membuat daftar pertanyaan secara terbuka dan tertutup kepada responden atau sampel.<sup>40</sup> dalam penelitian ini Responden berasal dari masyarakat Desa Rimba Jaya yang terbagi menjadi tiga Dusun.

<sup>39</sup> Buku *Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Islam Riau, UIR PRESS 2017, hlm.18.

<sup>40</sup> *ibid*

- Dusun I jumlah 3 RW dan 10 RT
- Dusun II Jumlah 2 RW dan 4 RT
- Dusun III Jumlah 2 RW dan 5 RT

peneliti membatasi nya menjadi 75 Kepala Keluarga sebagai responden, masing-masing dusun diambil 25 sampel, peneliti memilih perwakilan masyarakat ini dengan kriteria yang merupakan masyarakat yang telah lama tinggal di Desa Rimba Jaya dan pertamakali pada waktu transmigrasi sehingga rata-rata mereka mempunyai tanah yang mereka garap atau mereka beli dari orang-orang terdahulu.

## 6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah analisis normatif kualitatif. Normatif karena penelitian hukum berpangkal pada peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum, sedangkan kualitatif karena semua data disusun dan disajikan secara sistematis, kemudian dianalisis oleh peraturan perundang-undangan atau ketentuan yang dijadikan sebagai data sekunder oleh peneliti dalam bentuk deskripsi dan tidak memakai perhitungan atau rumus statistik.<sup>41</sup>

Peneliti menggambarkan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di desa rimba jaya kabupaten rokan hulu disusun

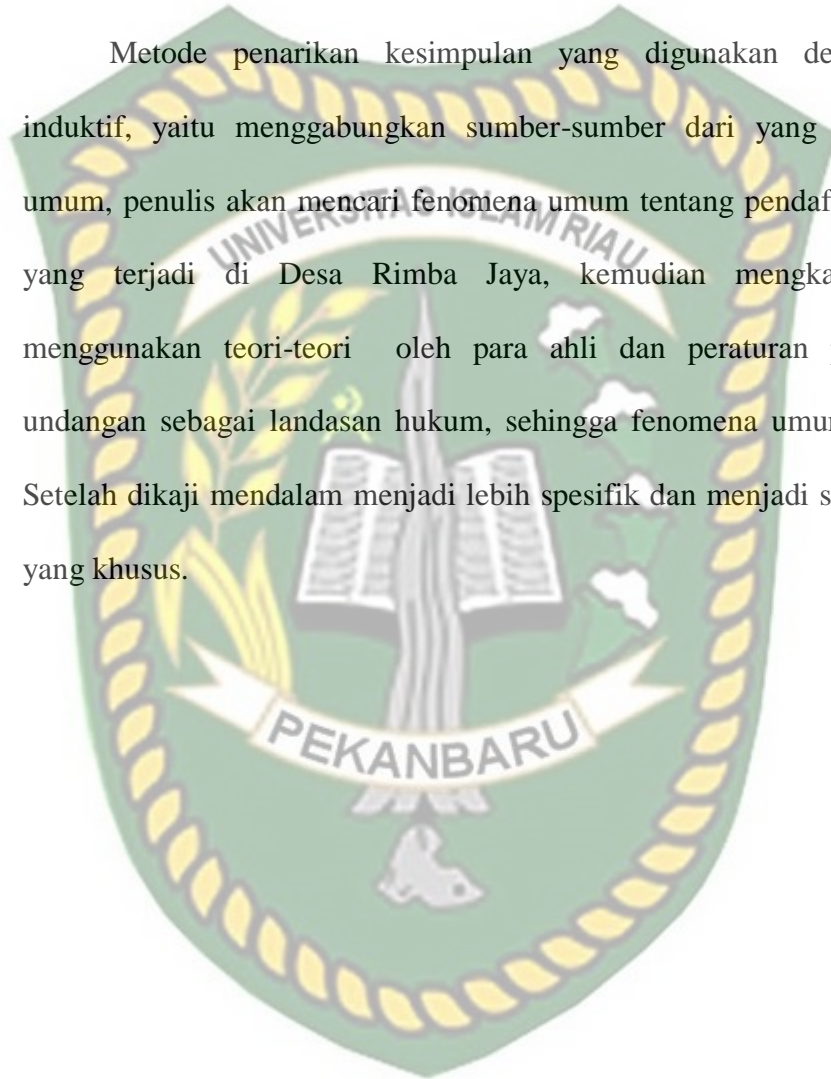
---

<sup>41</sup> Syafrinaldi, *Op. Cit.*, hlm.20

secara sistematis kemudian dibandingkan data di lapangan yang terjadi dengan peraturan atau undang-undang yang mengaturnya

## 7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang digunakan dengan cara induktif, yaitu menggabungkan sumber-sumber dari yang khusus ke umum, penulis akan mencari fenomena umum tentang pendaftaran tanah yang terjadi di Desa Rimba Jaya, kemudian mengkaji dengan menggunakan teori-teori oleh para ahli dan peraturan perundang-undangan sebagai landasan hukum, sehingga fenomena umum tersebut. Setelah dikaji mendalam menjadi lebih spesifik dan menjadi suatu kajian yang khusus.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Wilayah Penelitian

##### a. Sejarah Desa Rimba Jaya

Desa rimba jaya merupakan daerah eks transmigrasi pada tahun 1991 dengan istilah ketransmigrasian UPT I/1 Sei Intan/ Desa Rimba Jaya, pada Bulan Juni 1993 diadakan pemilihan Pejabat Kepala Desa sesuai dengan Surat keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Kampar Nomor: KTSP.141/Pemdes/438 tentang pengakuan pejabat sementara kepala desa di beberapa lokasi unit pemukiman transmigrasi dalam wilayah kabupaten daerah tingkat II Kampar tanggal 8 November 1993.

Pada tahun 1994 di resmikan sebagai desa persiapan yang menginduk ke kecamatan Kunto Darussalam oleh Bapak Bupati Kampar H.SALEH JASID SH. Di desa Batang Batindih Sei Galuh (SK Terbakar).

Pada tahun 1998 peresmian desa persiapan menjadi desa defenitif oleh Gubernur Riau Suropto, bertempat di Hotel Sinda Pekanbaru yang diwakili oleh kepala biro pemerintahan desa provinsi riau yang diikuti oleh 63 Desa persiapan menjadi desa defenitif se provinsi Riau.

Pada tahun 1999 adanya pemekaran kabupaten kampar dimana di bentuknya kabupaten Rokan Hulu sesuai dengan Undang – Undang Nomor 53 Tahun 1999 dan dalam pasal 4 huruf c dinyatakan bahwa kecamatan Kunto Darussalam Berada atau Masuk dalam wilayah Kabupaten Rokan Hulu.

Pada Bulan Oktober 2005 adanya pemekaran kecamatan Kunto Darussalam yaitu dibentuknya kecamatan Pagaran Tapah Darussalam dimana Desa Rimba Jaya masuk dalam wilayah Pagaran Tapah Darussalam hingga sekarang.

b. Luas Wilayah

a) Batas Wilayah Desa

Letak geografi Desa Rimba Jaya, terletak antara:

Sebelah Utara	: Desa Bukit Intan Makmur
Sebelah Selatan	: Desa Rmbo Makmur
Sebelah Barat	: Desa Pagaran Tapah Darussalam
Sebelah Timur	: Desa Muara Intan

b) Luas wilayah Desa : 1586 ha yang terdiri dari:

1. Pemukiman	: 276 ha
2. Pertanian/perkebunan	: 1106 ha
3. Ladang/tegalan	: - ha
4. Hutan	: 2010 ha
5. Fasilitas umum	: 8 ha
6. Dan lain – lain	: -

c) Orbitasi

1. Jarak ke ibu kota kecamatan terdekat	: 20 KM
2. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kecamatan	: 60 Menit
3. Jarak ke Ibukota Kabupaten	: 60 KM
4. Lama jarak tempuh ke Ibukota Kabupaten	: 120 Menit

d) Jumlah Penduduk

1. Kepala Keluarga	: 765 KK
2. Laki – laki	: 1453 Orang
3. Perempuan	: 1373 Orang
4.	

c. Keadaan Sosial

a. Pendidikan

1. SD/MI	: 457 Orang
2. SLTP/MTS	: 329 Orang
3. SITA/ MA	: 229 Orang
4. S1/Diploma	: 87 Orang
5. Putus Sekolah	: 16 Orang
6. Buta Huruf	: -

b. Lembaga Pendidikan

1. Gedung TK / Paud : 2 Buah / Lokasi di Dusun III
  2. SD / Mi : 2 Buah / Lokasi di Dusun II dan III
  3. SLTP /MTs : 1 Buah / Lokasi di Dusun I
  4. MDA : 2 Buah / Lokasi di Dusun II dan III
- c. Kesehatan
- a. Kematian Bayi
    1. Jumlah bayi lahir pada tahun 2015 : 24 Orang
    2. Jumlah bayi meninggal pada tahun 2015 : 3 Orang
  - b. Kematian ibu melahirkan
    1. Jumlah ibu melahirkan pada tahun 2015 : 24 Orang
    2. Jumlah ibu meninggal melahirkan pada tahun 2015 : - Orang
  - c. Cakupan Imunisasi
    1. Cakupan imunisasi polio 3 : 38 Orang
    2. Cakupan imunisasi DPT-1 : 42 Orang
    3. Cakupan Imunisasi Cacar : 32 Orang
- d. Keagamaan
1. Data Keagamaan Desa Rimba Jaya Tahun 2015 Jumlah Pemeluk:
    - 1) Islam : 2.690 Orang
    - 2) Kristen : 136 Orang
    - 3) Hindu : -
    - 4) Budha : -
  2. Data tempat Ibadah:
    - 1) Mesjid / musholla : 17 Buah
    - 2) Greja : 3 Buah
    - 3) Pura : -
    - 4) Vihara : -
- e. Kondisi Ekonomi
- a) Pertanian Jenis tanaman:
    - 1) Padi sawah : - ha
    - 2) Padi ladang : - ha
    - 3) Jagung : - ha
    - 4) Palawija : - ha
    - 5) Tembakau : - ha
    - 6) Tebu : - ha
    - 7) Kakao / coklat : - ha
    - 8) Karet : - ha

- 9) Kelapa sawit : 1182 ha
- b) **Perternakan Jenis ternak:**
  - 1) Kambing : 125 ekor
  - 2) Sapi : 1425 ekor
  - 3) Kerbau : -
  - 4) Ayam : 1200 ekor
  - 5) Itik : 70 ekor
  - 6) Burung : 50 ekor
  - 7) Lain – lain : -
- c) **Perikanan**
  - 1) Tambak ikan : - ha
  - 2) Tambak udang : - ha
  - 3) Kolam ikan : 5 ha
  - 4) Lain – lain : 15 ha
- d) **Struktur mata pencaharian Jenis pekerjaan:**
  - 1) Petani : 378 Orang
  - 2) Pedagang : 24 Orang
  - 3) PNS : 20 Orang
  - 4) Tukang : 7 Orang
  - 5) Guru : 16 Orang
  - 6) Bidan / perawat : 10 Orang
  - 7) TNI / Polri : 1 Orang
  - 8) Pensiunan : 11 Orang
  - 9) Sopir / Angkutan : 10 Orang
  - 10) Buruh : 5 Orang
  - 11) Jasa persewaan : 2 Orang
  - 12) Swasta : 17 Orang
- d. **Kondisi pemerintahan desa**
  - a. **Pembagian Wilayah Desa**

Desa Rimba Jaya terbagi dalam 3 dusun, yang terdiri dari:

    1. Dusun I : Jumlah 3 RW dan 10 RT
    2. Dusun II : Jumlah 2 RW dan 4 RT
    3. Dusun III : Jumlah 2 RW dan 5 RT
  - b. **Struktur Organisasi Pemerintahan Desa, Lembaga pemerintah Desa**

Jumlah Aparatur Desa:

    1. Kepala Desa : 1 Orang
    2. Sekretaris Desa : 1 Orang
    3. Perangkat Desa : 7 Orang
    4. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) : 5 Orang

## c. Lembaga Kemasyarakatan

1. LPM : 1 Kelompok
2. PKK : 1 Kelompok
3. Posyandu : 4 Kelompok
4. Pengajian : 7 Kelompok
5. Simpan pinjam : 5 Kelompok
6. Kelompok tani : 28 Kelompok
7. Gapoktan : 1 Kelompok
8. Karang taruna : 1 Kelompok
9. Ormas / LSM : 3 Kelompok
10. Lain – lain : -

**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.<sup>42</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan

---

<sup>42</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta 2002, hlm 17.



lebar.<sup>43</sup> Ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya 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 undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>44</sup> Ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya 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 undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan , Jakarta 1994, hlm. 18

<sup>44</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta 2010,hlm. 3.

## 2. Hak Atas Tanah

### a. 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 UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk:

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

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

dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

### 3. Jenis jenis **Hak Tanah**

#### a. Hak Milik

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

#### b. Hak Guna Usaha

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

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

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

c. Hak Guna Bangunan

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

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

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

d. Hak Pakai

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

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

untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

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

3. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

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

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

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

#### 4. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah terjadi karena:

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

#### 5. Hapus Hak Atas Tanah

- a. Jangka waktu yang berakhir
- b. Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat sesuatu yang tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya Musnah
- g. Beralih ke warganegara asing (khusus Hak Milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB)

#### 6. Fungsi Sosial Tanah

Fungsi sosial tanah sebagaimana dimaksud dengan Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

- a. Mengutamakan sesuatu hal-hal yang penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau



kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip hukum tanah nasional. Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunistik religious, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

- b. Tanah yang di haki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.
- c. Fungsi sosial baik hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaan artinya keadaan tanah, sifat dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau

pemegang haknya, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.<sup>45</sup>

## 7. Hukum Tanah

Sumber Hukum Tanah Indonesia yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah, dapat dikelompokkan dalam:<sup>46</sup>

### 1. Hukum Tanah Adat

Menurut B.F. Sihombing, hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis. Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

- a. Hukum Tanah Adat Masa Lampau
- b. Hukum Tanah Adat Masa Kini

### 2. Kebiasaan

Dalam literatur perkataan, “adat” adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti “kebiasaan”. Nama ini sekarang dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia bias bertingkah. Termasuk di

---

<sup>46</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2008 hlm 40 .

dalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah yaitu hak membuka tanah, transaksi-transaksi tanah dan transaksitransaksi yang berhubungan dengan tanah.

3. Tanah-tanah Swapraja

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

4. Tanah Partikelir

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

5. Tanah Negara

Istilah tanah Negara yang populer saat ini berasal dari peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan surat menjadi tanah milik Pemerintah Belanda., sehingga pada waktu itu semua tanah menjadi tanah Negara. Keputusan pemerintah jajahan Hindia Belanda tersebut tertuang

dalam sebuah peraturan pada masa itu, yang diberi nama Keputusan Agraria atau "*Agrarische Besluit*". Dalam lingkup hukum tanah nasional, lingkup tanah-tanah yang dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah Negara, mengalami perkembangan, semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, di luar apa yang disebut tanah-tanah hak.

6. Tanah Garapan

Menurut B.F. Sihombing, garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Kalau kita baca dan telaah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah.

7. Hukum Tanah Belanda

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

tanah yang tunduk pada peraturan hukum yang ada di Indonesia, yakni Hukum Tanah Adat.

#### 8. Hukum Tanah Jepang

Pemerintah Jepang dalam melakukan roda perekonomian, khususnya di bidang pertanahan sangat rajin melakukan pembentukan peraturan baru dan bahkan melakukan adopsi peraturan hukum tanah yang terdapat di Negara-negara lainnya. Hal ini terbukti bahwa Jepang mempunyai lebih dari 270 hukum yang berkaitan dengan tanah. Daniel Ilyas mengatakan bahwa sayangnya, semua legislasi ini hanya mempunyai pengaruh kecil dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, salah satu alasan bahwa sebelum dikeluarkannya *Basic Land Act* tidak ada prinsip-prinsip yang menyatukan dan mengatur regulasi-regulasi yang ada. Akhirnya pada tahun 1889 barulah diumumkan *Basic Land Act* yang berisi empat prinsip: (1) bahwa prioritas seharusnya diberikan terhadap kesejahteraan public, (2) bahwa penggunaan yang tepat dan terencana seharusnya dipromosikan, (3) bahwa transaksi yang bersifat spekulatif harus dibatasi, dan (4) bahwa kewajiban pajak seharusnya sepadan dengan keuntungan.

#### 9. Tanah-Tanah Milik Perusahaan Asing Belanda

Dalam diktum pertimbangan huruf a dan c Undang-Undang Nomor 58 Tahun 1958 dinyatakan bahwa setelah bangsa Indonesia merdeka dan menjadi Negara yang berdaulat penuh, sudah waktunya untuk mengeluarkan ketegasan terhadap perusahaan-perusahaan milik Belanda

yang berada di wilayah Republik Indonesia, berupa nasionalisasi untuk dijadikan milik Negara. Hal ini dimaksudkan untuk memberi manfaat sebesar-besarnya pada masyarakat Indonesia dan juga untuk memperkokoh keamanan dan pertahanan Negara. Untuk itu pada tanggal 27 Desember 1958 dibentuklah undang-undang mengenai perusahaan-perusahaan milik Belanda yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 162, yaitu Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang ada di wilayah Negara Ksatuan Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia.

10. Tanah-Tanah Milik Perseorangan Warga Belanda

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

diadakan ketentuan-ketentuan yang khusus yang bertujuan agar pemindahan hak atas benda-benda (berupa rumah dan tanah) dapat diselenggarakan dengan tertib dan teratur dan agar dapat dicegah pula jatuhnya tanahtanah dan rumah-rumah peninggalan warga Negara Belanda ke dalam tangan golongan tertentu saja. Pertama-tama yang dipandang perlu dilakukan oleh pemerintah adalah menerbitkan kembali penguasaan dengan menempatkan semua benda-benda tetap yang ditinggalkan baik yang sudah ada perjanjian jual beli yang sudah ada kuasanya maupun yang ditinggalkan begitu saja, di bawah penguasaan pemerintah, dalam hal ini Menteri Muda Agraria

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

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

12. Tanah Bondo Deso

Tanah Bondo Deso adalah tanah hak milik yang dipunyai desa atau sekelompok masyarakat, penggunaannya dapat bersama-sama atau

bergiliran. Adapun hasilnya untuk kepentingan bersama, misal untuk biaya pembangunan balai desa, mesjid, pasar desa, dan sebagainya.

### 13. Tanah Bengkok

Dalam kenyataannya hampir semua desa atau istilah yang mirip dengan perkataan desa yang terdapat di seantero Indonesia mempunyai atau memiliki tanah yang merupakan tanah kas desa. Namun demikian, di Jawa hampir dipastikan setiap desa memiliki tanah, yang lazim disebut “tanah bengkok”. Menurut Erman Rajaguguk, tanah bengkok adalah suatu insentif yang kuat untuk calon kepala desa, yang menghabiskan dana antara Rp. 10.000.000, dan Rp. 25.000.000,- dalam kegiatan kampanye, termasuk mengadakan hiburan untuk orang-orang desa, dalam usahanya agar terpilih. Diharapkan bahwa pengeluaran ini akan dapat diganti dari hasil yang akan diperoleh dari tanah bengkok.

### 14. Tanah Wedi Kengser

Tanah Wedi Kengser adalah tanah yang terletak di sepanjang aliran sungai. Tanah ini baik bentuk, sifat, dan fungsinya selalu berubah-ubah, sesuai dengan situasi dan kondisi alamnya. Contoh, suatu ketika tanah Wedi Kengser berupa tanah kering juga dapat ditanami pawija, tetapi setelah musim penghujan tanah tersebut hanyut dan berubah menjadi sungai. Dengan demikian tanah Wedi Kengser hilang dan berpindah ke tempat lain. Tanah ini ada di bawah penguasaan Negara.



15. Tanah Kelenggahan

Tanah kelenggahan adalah tanah gaji yang berupa tanah yang diberikan oleh raja kepada pembantu-pembantunya yang biasa disebut dengan abdi dalem, misalnya patih, tumenggung, adipati, dan sebagainya.

16. Tanah Pekulen

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

17. Tanah *Rex Extra Commercium*

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

- a) Kepentingan suci/peribadatan, misalnya untuk mesjid, gereja, kuil, dan sebagainya.
- b) Kepentingan Negara, meliputi kepentingan nasional dan kepentingan pertanian.
- c) Kepentingan umum, yang meliputi kepentingan masyarakat dan pembangunan.

18. Tanah *Absentee*

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

19. Tanah Oncoran, dan tanah bukan Oncoran

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

Sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional kita adalah Hukum Adat. Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya. Konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya tersebut merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma-norma hukum tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat.<sup>47</sup>

Hukum adat bukan hanya merupakan sumber utama hukum tanah nasional, melainkan ketentuan-ketentuannya yang pada kenyataannya masih berlaku, tidak

---

<sup>47</sup> Supriadi, *Op cit*, hal. 53.

berada di luar, melainkan merupakan bagian dari hukum tanah nasional, sepanjang belum mendapat pengaturan dan tidak bertentangan dengan hukum nasional yang tertulis (Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria).<sup>48</sup>

Dalam konsep Undang-Undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah hak milik seluruh Bangsa Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Atas dasar hak menguasai dari Negara itu, 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-orang lain serta badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Harsono, *Op cit (a)*, hal. 37.

<sup>49</sup> Ibid.

## C. Tinjauan Umum Jual beli tanah

### 1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam 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 memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>50</sup>

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

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>51</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak

<sup>50</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, Hlm 86

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

tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>52</sup>

## 2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>53</sup>

### a. Syarat Materil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti

---

<sup>52</sup> Ibid Hlm 72

<sup>53</sup> Ibid

secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
  - d. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung

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

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

## D. Tinjauan Umum Akta

### 1. Pengertian Akta

Istilah akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu Perbuatan (handeling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling); itulah pengertian yang luas, dan Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatanhukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.<sup>54</sup>

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.<sup>55</sup> A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>56</sup> Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwaperistiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>57</sup>

### 2. Pengertian Akta Autentik

Definisi mengenai akta autentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu Akta Autentik

---

<sup>54</sup> Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, hlm 50.

<sup>55</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 9

<sup>56</sup> A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermasa, Jakarta 2000 Hlm 31

<sup>57</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 2005, Hlm106.



ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-Undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Pejabat Umum yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris atau PPAT, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 dan Pasal 2 ayat 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris atau PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini. Syarat-syarat Akta Autentik adalah :

- a. Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 KUHPerdara, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan.
- b. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
- c. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.

- d. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan autentik bukan hanya karena penetapan Undangundang, tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPerdata.

### 3. Pengertian Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah 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 di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.<sup>58</sup>Suatu akta yang dibuat di bawah 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 KUHPerdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking*.

---

<sup>58</sup> Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta 2005 Sinar Grafika, hlm 60.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Didesa Rimba Jaya Kabupaten Kampar

Setelah melakukan penelitian dilapangan yaitu Di desa Rimba Jaya dengan data-data yang ada maka berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa Rimba Jaya Ibu Teti Supriyati sebagian masyarakat Desa Rimba Jaya ada yang hak milik tanah nya berupa sertifikat, ada juga yang hanya SKGR dan SKT, perbandingan nya antara 35% Sertifikat dan 65% SKT dan SKGR, proses jual beli masyarakat Desa Rimba Jaya jika SKT dan SKGR maka dilakukan dihadapan kepala desa, tetapi jika Sertifikat dihadapan PPAT/Notaris.<sup>117</sup>

Masyarakat desa Rimba Jaya memang kerap kali melakukan jual beli dibawah tangan, kebanyakan prosedur dari pembelian hak tanah di desa tersebut berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Desa Rimba Jaya Ibu Teti Supriyati yaitu sebagai berikut:

1. Cara pertama pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual, kemudian penjual memberikan uang kepada pembeli, setelah di lakukan transaksi pihak pembeli dapat langsung menggarap tanah tersebut, biasanya cara ini dilakukan oleh orang yang sudah saling kenal, jika ada alas hak nya maka alas hak tersebut

---

<sup>117</sup> Wawancara bersama Kepala Desa Rimba Jaya Ibu Teti Supriyati, Tanggal 1 Agustus 2018

diberikan, jika tidak maka pembeli atau penjual lah yang mengurusnya tergantung kesepakatan.

2. Cara kedua dilakukan secara lisan jual beli tersebut, dengan menggunakan hanya kwitansi saja tanpa perjanjian jual beli.
3. 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 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 tanah dan batas-batas tanah.

Namun dari berbagai macam cara diatas, terdapat juga masyarakat desa Rimba Jaya yang sudah lama melakukan transaksi jual beli tetapi baru dibuat alas hak nya bertahun-tahun, sehingga proses pembuatan surat jual beli dibawah tangan terlambat dan di ulang prosedurnya dari awal lagi.

Menurut hasil wawancara bersama Kepala Desa Rimba Jaya Ibu Teti Supriyati kepala desa memang tidak berhak membuat akta jual beli seperti halnya PPAT/Notaris, 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 BPN.

Berdasarkan Quisioner terbuka yang telah peneliti sebar kepada Masyarakat sebanyak 75 di Desa Rimba Jaya maka tingkat terjadinya jual beli dibawah tangan adalah sebagai berikut:

**TABEL III.I**  
**JUAL BELI DIBAWAH TANGAN**

No	Jual beli dibawah tangan	Jumlah	Persen %
1	Pernah	55	85%
2	Tidak Pernah	15	15%
3	Tidak Mengerti	-	0 %
<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

Data diolah Tahun 2018

Dari data kuisisioner diatas dapat dilihat bahwa jumlah masyarakat Desa Rimba Jaya yang pernah melakukan jual beli dibawah tangan dari responden berjumlah 75 orang tingkat pernah melakukan lebih banyak dari pada tidak pernah yaitu berjumlah 55 dan tidak pernah berjumlah 15, perbandingan nya adalah 85% dan 15%, hal ini berarti banyak masyarakat Desa Rimba Jaya 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	Persen
1	Sertifikat	20	20%
2	SKGR	45	75%
3	SKT	10	5%
<b>Jumlah Keseleuruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

Data diolah Tahun 2018

Berdasarkan hasil kuisisioner tingkat alas hak yang dimiliki lebih banyak Surat Keterangan Ganti kerugian sebanyak 75% dibandingkan sertifikat 20% dan paling sedikit Surat Keterangan Tanah 5%, padahal sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1 Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, 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, jika jumlah pemilik SKGR lebih banyak maka warga Desa Rimba Jaya masih banyak yang belum melakukan peningkatan alas hak nya.

**TABEL III.III**

**BUKTI DALAM JUAL BELI ALAS HAK**

No	Bukti yang di berikan saat melakukan jual beli	Jumlah	Persen%
1	Kwitansi	-	0%
2	Kwitansi dan Alas Hak	75	100%
3	Tidak Ada	-	0%
<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

Data diolah tahun 2018

Berdasarkan hasil kuisioner bahwa masyarakat Desa Rimba Jaya saat melakukan jual beli hanya dengan bukti kwitansi, saat si pembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah di tentukan dan di sepakati maka si penjual menyerahkan alas hak tanah tersebut baik alas hak berupa SKT SKGR ataupun Sertifikat tergantung yang mereka punyai alas hak dari tanah tersebut, pengertian Kwitansi adalah suatu alat bukti penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh penerima,lalu diserahkan kepada yang membayar dan dapat digunakan sebagai bukti transaksi, Kwitansi yaitu surat bukti yang menyatakan telah terjadinya penyerahan sejumlah uang, dari pemberi kepada penerima dan ditandatangani oleh penerima sejumlah uang yang ditulis padasurat tersebut. Kwitansi dilengkapi dengan keterangan tempat, tanggal dan alasan penyerahannya sejumlah uang tersebut, biasanya untuk memperkuat tanda bukti

transaksi padakwitansi akan ditempelkan materai sebesar yang sudah ditentukan oleh undang-undang perpajakan<sup>118</sup>

**TABEL III.IV**

**PERJANJIAN JUAL BELI**

No	Perjanjian Jual Beli	Jumlah	Persen
1	Ada	35	45%
2	Tidak Ada	10	10%
3	Saling Percaya Saja	30	40%
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

Data diolah Tahun 2018

Berdasarkan data kuisioner, masyarakat Desa Rimba Jaya menjawab tentang perjanjian jual beli yaitu ada yang menggunakan sebanyak 35, tidak ada yang menggunakan 10, dan saling percaya saja sebanyak 30, tetapi setelah peneliti amati dan sempat melakukan Tanya jawab kepada beberapa orang khususnya yang menjawab ada, perjanjian jual beli tersebut bukan yang ditulis atas kehendak masing-masing pihak, hanya saja jika status tanah yang di belinya masih dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah, mereka menaikan status alas hak menjadi Surat Keterangan Ganti Kerugian di hadapan kepala desa, maka konsep surat tersebut sudah ada mencantumkan beberapa klausula atau perjanjian yang pada intinya

<sup>118</sup> <https://www.scribd.com/document/348018829/Inilah-Pengertian-Kwitansi-Dan-Fungsinya> diakses 8 Desember 2018 Pukul 05:00 WIB



menekan kan 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”

**TABEL III.V**

**PENDAFTARAN DI BPN**

NO	PENDAFTARAN ALAS HAK DI BPN	JUMLAH	PERSEN %
1	Sudah	15	15%
2	Belum	45	75%
3	Masih tertera pemilik nama terdahulu	15	15%
	<b>Jumlah Keseluruhan</b>	<b>75</b>	<b>100%</b>

Data diolah Tahun 2018

Berdasarkan data kuisisioner maka tentang pertanyaan alas hak yang didaftarkan di BPN maka jawaban sudah mendaftarkan sebanyak 15, belum mendaftarkan 45 dan masih tertera pemilik nama terdahulu 15, kondisi ini beraneka macam, saat peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Desa Rimba Jaya atas hal tersebut maka masyarakat tersebut ada yang status hak nya sudah tertera nama sendiri di BPN dalam hal ini berarti sudah di daftarkan secara sah menurut Undang-undang dan legalitasnya jelas

yaitu alas haknya sertifikat, ada juga yang belum didaftarkan di BPN masih dalam alas hak SKT, atau SKGR tetapi sudah nama sendiri atau ada peralihan hak hanya saja masih di hadapan pejabat Desa, adapula kondisi yang baik sertifikat ataupun SKT, dan SKGR masih nama pemilik terdahulu, artinya belum ada pendaftaran dan peralihak hak baik dihadapan PPAT ataupun kepala desa oleh si penjual dan pembeli tanah.

**TABEL III.VI**  
**JUAL BELI DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT**

No	Jual Beli Dilakukan Di Hadapan Pejabat	Jumlah	Persen%
1	PPAT	20	15%
2	KEPALA DESA	55	85%
3	Dua Orang Saksi Data diolah Tahun 2018	-	0%
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

Berdasarkan hasil kuisisioner maka masyarakat desa Rimba Jaya banyak yang melakukan jual beli dibawah tangan dihadapan kepala desa daripada di hadapan PPAT, jumlahnya yaitu 85% dan 15%, Jual beli dibawah tangan yang menggunakan perjanjian anatara kedua belah pihak ataupun dihadapan kepala desa tapi tidak dihadapan 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.<sup>119</sup> Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain pabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdata.

Kepala Desa dalam hal ini sesuai dengan Mengenal ikut sertanya kepala desa dalam jual beli hak atas tanah, Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal 13 Desember 1958 No. 4/K/RUP/1958 menyatakan bahwa ternyata ikut sertanya kepala desa 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 Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952/K/ SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu

---

<sup>119</sup> Victor M Situmorang dan Cormentya sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2000, Hlm 50

akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. 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.

Berdasarkan uraian diatas bahwa jual beli pada masyarakat di Desa Rimba Jaya 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.

Berdasarkan wawancara bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kampar Suwandi Idris 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 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 tanah nya 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.<sup>120</sup>

Bapak Suwandi Idris selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kampar mengatakan bagaimana seseorang hak nya dalam bidang pertanahan akan dilindungi jika orang tersebut juga tidak mau mematuhi prosedur yang telah di tetapkan oleh Undang-undang, seperti halnya suatu alas hak milik yang dimiliki seseorang tidak atas nama pemilik yang menguasai tanah nya karena belum ada pindah nama dari pemilik dahulu kepada pemilik yang sekarang, sehingga hukum juga kesulitan untuk mencapai fungsi dan tujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang tanah tersebut.

Peneliti juga mewawancarai PPAT yang wilayah hukumnya di daerah Kampar yaitu PPAT Harlian S.H tentang kondisi jual beli di bawah tangan yang dilakukan masyarakat Desa Rimba Jaya, menurut nya 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 pembuktiannya lemah dan belum sempurna, kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak “lawan”, selain untuk perlindungan hukum, jual beli dibawah tangan**

---

<sup>120</sup> Wawancara Bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kampar Suwandi Idris Tanggal 5 Agustus 2018

juga sebagai syarat dilakukannya pendaftaran seperti halnya yang tertuang didalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24/ 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”.

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 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”.

UUPA menghendaki agar setiap transaksi jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan lain yang bermaksud memindahkan 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 dan Surat Ganti Kerugian sebagai alas hak yang di buat dihadapan Kepala Desa, itu dapat juga dilakukan sebagai perlindungan hukum oleh Negara tetapi tidak penuh, karena SKT dan SKGR 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 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.

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, 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 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.

Berdasarkan hasil penelitian diatas mengenai fakta dan data yang ditemukan di lapangan mengenai jual beli dibawah tangan di Desa Rimba Jaya maka peneliti akan membandingkan jual beli yang sah menurut hukum Perdata dan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak suatu tanah.

Jual beli Berdasarkan KUHPerdata diatur didalam Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam 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 memindahkan



hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>121</sup>

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.<sup>122</sup>

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 Rimba Jaya Kabupaten Kampar yang masih marak terjadi, Masyarakat desa masih menggunakan jual beli tanah 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

---

<sup>121</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, Hlm 86

<sup>122</sup> Boedi Harsono, 2003, hlm 23

matrai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan didalam perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus di tandatangani oleh saksi-saksi.<sup>123</sup>

Peralihan hak atas tanah diatur didalam Undang-undang Pokok Agraria, hal ini dilakukan sebagai realisasi Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 yang menetapkan bahwa Bumi dan Air kekayaan alam yang terkandung didalamnya 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 itu pula segala peraturan yang berlaku yaitu:

1. *Agrarish Wet/ Hukum Adat*
2. Semua Pernyataan domein dari hindia belanda
3. Buku Ke II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi serta kekayaan Alam yang terkandung didalamnya 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 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.

---

<sup>123</sup> Ibid.

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.<sup>124</sup> Don. Patty, S.H. berpendapat lain daripada pendapat Boedi Harsono, S.H., bahwa bilamana peralihan hak atas tanah merupakan

---

<sup>124</sup> Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaan Hukum Agraria, bagian pertama*, jilid kedua, Jambatan, Jakarta, 2002, hlm 198.

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.<sup>125</sup>

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 di atasnya, 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:<sup>126</sup>

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.
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

---

<sup>125</sup> Donatus Patty, *Macam-macam Hak Atas Tanah di dalam Undang-undang Pokok Agraria*, bagian II, CV. Kasih, Kupang 1999, Hlm. 21.

<sup>126</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 26

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:<sup>127</sup>

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

---

<sup>127</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 19

Sedangkan untuk peralihan dan pendaftaran tanah di atur didalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu didalam Pasal-Pasal sebagai Berikut:<sup>128</sup>

Pasal 37

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.

Pasal 38

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 (dua) orang

---

<sup>128</sup> Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 37

saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

2. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

#### Pasal 39

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 berisikan 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.

Pasal 40



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 Rimba Jaya dilakukan secara dibawah tangan,

### Analisis

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 Rimba Jaya dari hasil penelitian melalui quisioner dan wawancara bersama para sumber maka dapat di penjelasan analisis dari peneliti yaitu:

1. Jual beli atau peralihan hak yang dilakukan oleh Masyarakat Desa Rimba Jaya 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 khususnya 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 Rimba Jaya 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 dan Surat Keterangan Ganti Kerugian 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 selebar 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) ataupun surat keterangan Ganti Kerugian (SKGR) 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 Rimba Jaya pada dasarnya adalah “SAH” jika di kaji menurut KUHperdata Pasal 1457 KUHPerdata, 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.<sup>129</sup> 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 Rimba Jaya 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

---

<sup>129</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2010, hlm. 243

suatu transaksi jual beli tanah dikatakan sah menurut UUPA harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal, syarat materiil nya adalah menyerahkan uang dan salah satu pihak menyerahkan alas hak, sedangkan syarat 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 rimba jaya 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 Rimba Jaya 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 SKGR 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 di lakukan di hadapan PPAT dan dilakukan peningkatan alas hak atau pendaftaran, kekuatan pembuktian nya sempurna dan secara penuh di lindungi oleh Undang-undang karena dalam proses jual beli di hadapan PPAT tentunya akan di siapkan syarat-syarat untuk memenuhi prosedur nya, 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 Rimba Jaya mendapatkan perlindungan hukum terhadap tanah nya secara penuh maka menurut hemat peneliti yang dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Masyarakat Desa Rimba Jaya harus melakukan kembali Jual beli dibawah tangan dan ulangi proses nya 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 Rimba Jaya harus melengkapi syarat-syarat untuk segera didaftarkan kepemilikan hak nya 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. Faktor Penyebab Masyarakat Desa Rimba Jaya Membeli Hak Milik Secara Di Bawah Tangan**

Jual beli yang dilakukan masyarakat Desa Rimba Jaya secara dibawah tangan atau masih menganut hukum adat pada masa sekarang ini menandakan tidak terpenuhinya penegakan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1950 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:<sup>130</sup>

---

<sup>130</sup> Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2007, Hlm 30.

1. Dilihat dari sudut Undang-undang nya/Hukumnya

Dalam suatu proses penegakan hukum, faktor hukum adalah salah satu yang menentukan keberhasilan penegakan hukum itu sendiri. Namun tidak terlaksananya penegakan hukum dengan sempurna hal itu disebabkan karena terjadi masalah atau gangguan yang disebabkan karena beberapa hal seperti tidak diikuti asas-asas berlakunya undang-undang yang merupakan dasar pedoman dari suatu peraturan perundang-undangan, hal yang kedua yaitu belum adanya suatu aturan pelaksanaan untuk menerapkan undang-undang.<sup>131</sup>

Dalam hal ini Undang-undang yang mengatur tentang Peralihan hak yaitu Undang-undang Pokok Agraria dan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebelum adanya Undang-undang ini maka jual beli tanah dilakukan menurut hukum adat secara terang dan ril, hal ini juga dituangkan didalam Pasal 5 UUPA Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Sedangkan Pasal 26 ayat 1 mengatakan Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan

---

<sup>131</sup> ibid

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan adalah sah, ketentuan mengenai pendaftaran sesuai dengan UUPA dan PP hanya bersifat administrasi belaka yang tidak menimbulkan sanksi bagi para pihak hanya saja konsekuensinya mereka tidak mendapatkan perlindungan hukum karena peralihan hak nya tidak sempurna.

Berdasarkan wawancara bersama Kepala Kantor Pertanahan Nasional Suwandi Idris Sanksi bagi pemilik hak yang dilakukan jual beli dibawah tangan tidak ada tercantum di peraturan dan perundang-undangan manapun tetapi pada UUPA Pasal 1 dan 2 untuk menjamin kepastian hukum maka tanah harus egera didaftarkan.<sup>132</sup> Apabila peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi belaka dan tidak bersifat memaksa, maka akan menimbulkan kesulitan terhadap pihak pembeli atau pihak ketiga apabila di kemudian hari si penjual menyangkal telah melakukan jual beli tanah. Selain itu, pembeli sukar membuktikan hak atas tanah yang dibelinya, dan tanpa adanya akta PPAT sukar untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang.

---

<sup>132</sup> Wawancara Bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional Kampar Suwandi Idris Tanggal 5 Agustus 2018



## 2. 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.<sup>133</sup>

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 Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952/K/ SIP/1975 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 Rimba Jaya Teti Suprianti 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, kemudian pihak desa akan memberikan dokumen SKT/SKGR serta perjanjian-perjanjian jual beli yang dianggap

---

<sup>133</sup> Soejono Soekanto, Op.Cit hlm 34

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 himbauan 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.<sup>134</sup> Desa Rimba Jaya 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 dilakukan secara serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran secara sistematis ini dilakukan berdasarkan

---

<sup>134</sup> Wawancara bersama kepala desa rimba jaya teti supriati tanggal 1 Agustus 2018

inisiatif dari pemerintah.<sup>135</sup> Tapi sistim 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”.<sup>136</sup>

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”.<sup>137</sup>

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat penulis jelaskan bahwa

<sup>135</sup> Budi Harsono, Op.Cit. Hlm 15

<sup>136</sup> Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24

<sup>137</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2

wilayahkerja 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.

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. Sesuai dengan domisili hukumnya maka peneliti mewawancarai PPAT yang wilayah hukumnya di daerah Kampar yaitu PPAT Harlian S.H, berdasarkan hasil wawancara tentang bagaimana kondisi sosial masyarakat Kampar khususnya desa Rimba Jaya 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 tanpa adanya SKGR otomatis itu terlebih dahulu harus dinaikan alas haknya, 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.<sup>138</sup>

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 selembar 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

---

<sup>138</sup> Wawancara bersama PPAT Harlian S.H Tanggal 10 Agustus 2018

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.<sup>139</sup>

Menurut hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan Kepala Kantor Pertanahan Kampar Suwandi Idris , status tanah yang berada di wilayah desa Rimba Jaya 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 Kampar 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,

---

<sup>139</sup> Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 22

hal ini memang bertentangan dengan PP No 24 Tahun 1997, 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. Menurut hasil wawancara bersama kepala kantor pertanahan Kampar Swandi Idris, 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.

### 3. Dihat 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.<sup>140</sup>

Dari adanya sarana dan prasarana berdasarkan wawancara bersama Kepala Desa teti haryanti, PPAT Harlian S.H dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kampar Swandi Idris, Masyarakat Desa Rimba Jaya minim pengetahuan tentang peralihan hak, tetapi sarana sosialisasi sangat kurang pada penduduk

<sup>140</sup> Soerjono Soekanto, *op.cit*, h. 37.

desa, seperti pada pihak BPN, yang memang notabennya memberikan himbauan 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 Rimba Jaya, 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.

4. 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.<sup>141</sup>

Masyarakat desa Rimba Jaya kerap sekali melakukan jual beli di bawah tangan, berdasarkan hasil kuisioner yang peneliti bagikan lebih banyak masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan dari pada di hadapan PPAT alasannya yaitu lebih mudah dan simple, alasan lain yaitu karena

---

<sup>141</sup> Soerjono Soekanto, *op.cit*, h. 57.



mahalnya biaya pembuatan tersebut, jadi cukup dihadapan kepala desa atau bahkan hanya membeli dengan kata sepakat harga saja.

Berdasarkan kuisisioner terbuka yang peneliti sebar maka jawaban dari alasan mereka membeli tanah secara dibawah tangan adalah sebagai berikut:

**TABEL III.VII**  
**JAWABAN ALASAN MEMBELI TANAH DIBAWAH TANGAN**

No	Alasan	Jumlah	Persen %
1	Mudah	30	35%
2	Saling percaya	5	5%
3	Biaya Mahal	40	60%
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

**Data diolah Tahun 2018**

Berdasarkan data dari kuisisioner jawaban masyarakat desa Rimba Jaya tentang alasan membeli tanah di bawah tangan dan tidak dihadapan PPAT paling tinggi yaitu karena biaya mahal, seorang PPAT tidak bisa mematok harga atau menetapkan Tarif maksimum dan minimum, seperti hasil wawancara bersama PPAT Kampar bahwa kantor nya hanya bisa menggambarkan pembayaran akta jual beli berdasarkan jumlah keseluruhan tanah yang akan di jual nya, padahal logika hukum nya, membuat suatu akta jual beli hanya berisikan klausula-klausula perjanjian jual beli dan hal-hal mengenai tanah tersebut yang dibuat dengan mudah oleh PPAT berdasarkan Fungsinya tidak ada seperti membuat sertifikat yang harus mengeluarkan biaya besar,

hal inilah yang menyebabkan beban di masyarakat sehingga tujuan dari pembuatan akta jual beli tersebut tidak tercapai.

**TABEL III.VIII**

**KENDALA TIDAK MELAKUKAN JUAL BELI DIHADAPAN PPAT**

No	Alasan	Jumlah	Persen %
1	Para Pihak Sudah Tidak Ada	30	45%
2	Proses yang Lama dan Ribet	42	52%
3	Tidak Tahu Caranya	3	3%
<b>Jumlah keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

**Data diolah Tahun 2018**

Berdasarkan kuisisioner hasil dari masyarakat Desa Rimba Jaya, tentang kendala tidak melakukan jual beli di hadapan PPAT paling tinggi jawabannya adalah terletak di proses yang lama dan ribet, kurangnya sosialisasi membuat masyarakat Desa Rimba Jaya menjadi mempunyai pemikiran tersebut, padahal proses jual beli di hadapan PPAT cukup mudah, kedua belah pihak hanya menyerahkan syarat-syarat seperti nominal uang, KTP, menyerahkan alas bukti hak dll.

5. Budaya Hukum Yang rendah.

Kebudayaan hukum pada dasarnya mencakup nilai dasar yang mendasari keberlakuan hukum dalam masyarakat, yang menjadi patokan nilai yang baik dan buruk. Menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto terdapat pasangan nilai yang berperan dalam hukum yaitu Nilai ketertiban dan nilai ketentraman,

Nilai jasmaniah (kebendaan) dan nilai rohaniah (keahlakan), dan Nilai kelanggengan (konservatisme) dan nilai kebaruan (inovetisme).<sup>142</sup> Efektifitas suatu undang-undang dapat berjalan atau tidak nya salah satu faktor nya yaitu dari budaya hukum baik dari aparaturnya Negara atau masyarakat nya, jika budaya hukum nya tinggi maka peraturan tersebut akan semakin ditaati dan berjalan dan sebaliknya.

Budaya hukum masyarakat didesa Rimba Jaya terbilang rendah sehingga banyak masyarakat yang mengalihkan hak nya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan atau UUPA tidak terlaksana, berdasarkan hasil kuisioner yang peneliti sebar maka dapat dilihat sebagai berikut:

**TABEL III.IX**  
**JAWABAN MENGETRI TIDAK NYA KONSEKUENSI HUKUM**

No	Jawaban	Jumlah	Persen %
1	Mengerti	22	22%
2	Tidak mengerti	15	10%
3	Kurang Paham	43	43%
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

**Data diolah Tahun 2018**

Dari jawaban tersebut maka bisa dilihat jawaban paling tinggi masyarakat desa rimba jaya kurang paham mengenai peralihan hak yang harus di depan PPAT, selama ini

<sup>142</sup> ibid

peralihan hak setahu mereka hanya cukup di depan kepala desa, inilah yang mengakibatkan banyak masyarakat Desa Rimba Jaya yang melakukan jual beli dibawah tangan, karena kuangnya sosialisasi aparaturnegera yang terkait bahkan bisa dibayangkan tidak pernah adanya sosialisasi yang langsung ke Desa mengenai peralihan hak yang sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap suatu tanah. Berdasarkan kuisioner lainnya tentang jawaban sosialisasi peralihan hak menurut UU jika nantinya diadakan sosialisasi apakah nanti masyarakat akan menyempurnakan peralihan haknya sesuai UU, maka dapat dilihat didalam tabel berikut ini:

**TABEL III.X**  
**JAWABAN TENTANG SOSIALISASI**

No	Jawaban	Jumlah	Persen %
1	Iya	70	95%
2	Tidak	5	5%
3	Biarkan saja tidak terlalu penting	-	0%
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>75</b>	<b>100%</b>

**Data Diolah Tahun 2018**

Jawaban dari Respon Masyarakat Desa Rimba Jaya mengenai jika nantinya disosialisasikan dan diberikan pengetahuan tentang peralihan hak yang benar tentang keuntungan dan kerugian yang dialami jika tidak mengalihkan haknya secara benar, maka masyarakat akan mengulangi kembali proses jual beli sesuai dengan hukum agar mereka mendapatkan jaminan kepastian hukum oleh Negara.

Salah satu penyebab budaya hukum yang rendah di Masyarakat Desa Rimba Jaya juga dikarenakan tidak ada kasus hukum baik secara perdata ataupun pidana terkait permasalahan jual beli tanah di desa tersebut menurut hasil kusioner maka dapat dilihat dari table di bawah ini:

**TABEL III.XI**  
**MENGALAMI PERMASALAHAN KEPEMILIKAN TANAH**

No	Permasalahan Kepemilikan Tanah	Jumlah	Persentase %
1	Pernah	-	0%
2	Tidak pernah	73	98%
3	Pernah melihat seperti temen/tetangga	2	2%
	<b>Jumlah Keseluruhan</b>	<b>75%</b>	<b>100%</b>

**Data diolah 2018**

Berdasarkan hasil dari kusioner maka jawaban paling tinggi dari masyarakat Desa Rimba Jaya yaitu tidak pernah mengalami kepemilikan tanah, hal ini tentu mendorong sikap yang acuh tak acuh terhadap pembelian hak atas tanah secara dibawah tangan karena mereka tidak merasakan dampak yang ditimbulkan akibat dari perbuatan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan.

### Analisis

Berdasarkan penjelasan uraian diatas maka Faktor Penyebab Masyarakat Desa Rimba Jaya Membeli Hak Milik Secara Di Bawah Tangan maka analisis peneliti terdapat dua faktor yang menjadi penyebab yaitu secara internal dan eksternal sebagai berikut:

1. Secara eksternal atau faktor yang berasal dari luar diri masyarakatnya.

Faktor ini dikarenakan adanya dorongan dari luar seperti Undang-undang, Aparatur Negara, sarana dan prasarana, dan budaya hukum nya, faktor ini lebih kepada pembiaran oleh Negara yang tidak memberi pengetahuan tentang konsekuensi hukum jika peralihan hak tidak sesuai dengan Undang-undang, penganutan asas hukum adat yang merupakan dasar hukum terciptanya Undang-undang Pokok Agraria pun masih kental di masyarakat khususnya masyarakat Desa Rimba Jaya dengan mengedepankan tunai,terang dan riil sehingga jual beli tanah serta merta hanya dilakukan di hadapan kepala Desa dengan membayar secara tunai dibuktikan kwitansi, dalam peraturan baik UUPA atau perturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peralihan hak dengan jual beli memang harus di hadapan PPAT dan segera di daftarkan menjadi Hak Milik, hukum nya adalah wajib, tetapi hanya bersifat kewajiban tertulis belaka tidak di barengi dengan suatu tuntutan/paksaan/tindakan/sanksi bagi pihak yang tidak mendaftarkan tanah nya atau melakukan peralihan hak sesuai peraturan, sehingga masyarakat tidak takut jika melanggar hal tersebut seperti yang

terjadi Di desa Rimba Jaya, konsekuensi hanya dapat diakibatkan jika ada salah satu pihak yang memperlmasalahkan atau menggugat ke Pengadilan, sehingga Negara tidak bisa melindungi, tetapi itu jika ada yang menggugat, selama tidak ada yang menggugat, masyarakat tidak akan jera atau mengetahui dampak yang akan di akibatkan jika peralihan hak tidak dilakukan sebagai mana mestinya. Kepala Desa dalam hal ini yang mempunyai andil besar turut juga membiarkan karena banyak nya masyarakat yang hanya mengalihkan hak nya di hadapan kepala desa tanpa menghimbau dengan tegas agar proses jual beli dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang.

2. Secara Internal atau faktor yang berasal dari dalam diri masyarakatnya.

Faktor ini dikarenakan adanya dorongan dari dalam masyarakat Desa Rimba Jaya seperti:

- a. Masyarakat Desa Rimba Jaya kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku, mereka hanya mengetahui jika kepengurusan surat tanah melalui Kepala Desa, dan bukti yang di keluarkan oleh Kepala Desa cukup untuk menjadi alas hak bahwa telah ada terjadinya peralihan hak, Kepala Desa juga tidak ada menghimbau untuk dilakukannya Jual beli dihadapan PPAT
- b. Cara berpikir masyarakat Desa Rimba Jaya yang masih minim karena dipengaruhi oleh tingkat pendidikan masyarakat yang rendah sehingga

menyebabkan sebagian besar masyarakat belum, bahkan tidak tahu sama sekali tentang proses formal yang seharusnya dibuat pada setiap perjanjian jual-beli tanah, seharusnya ini adalah tugas pemerintah untuk melakukan sosialisasi di Desa-desanya terpencil bahwa pendaftaran tanah itu perlu, Masyarakat Desa Rimba Jaya hanya berfikir jika jual beli tanah dilakukan dengan penyerahan tanah dan uang, kemudian sama-sama menguntungkan dan tanah bisa digarap maka tidak perlu proses yang ribet, jadi tanda telah menerima dan menjalankan kewajiban masing-masing pihak menyerahkan uang dan tanah, itu adalah hal yang paling penting dibandingkan surat-surat kepemilikan, apabila sudah menguasai lahan itulah pemiliknya dengan didasari saling percaya antara penjual dan pembeli.

- c. Masyarakat Desa Rimba Jaya, belum atau tidak mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana diketahui bahwa pembuatan akta Jual beli di PPAT sangat mahal, setiap PPAT berbeda-beda mematok tarif dasar pembuatan tergantung luas tanah dan keadaan tanah, ditambah dengan biaya kenaikan status kepemilikan Hak Milik di BPN yang juga tidak bisa dipatok karena menyesuaikan dengan luas dan lokasi tanah, setidaknya masyarakat harus mengeluarkan uang berjuta-juta untuk pembuatan tersebut, ditambah



biaya pajak dan lain sebagainya, beban-beban rupiah inilah salah satu faktor yang membuat masyarakat tidak mau melakukan proses jual beli dihadapan PPAT dan mendaftarkan nya di BPN, seharusnya pemerintah dapat menyediakan menyediakan program tentang pembuatan sertifikat gratis, ataupun pendataan pendaftaran tanah secara serentak agar biaya bisa di perkecil, tetapi ternyata untuk Desa Rimba Jaya tidak ada dan belum pernah ada program tersebut.

- d. Masyarakat Desa Rimba Jaya, tidak melakukan jual beli dihadapan PPAT dan mendaftarkan tanah nya pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak, sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh, hal ini untuk kasus seseorang yang membeli tanah tetapi tidak sempat melakukan jual beli di hadapan kepala Desa ataupun PPAT sedangkan nama surat keterangan riwayat tanah ataupun SKGR masih nama terdahulu dan sudah meninggal ataupun tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga untuk mengurus nya terkendala dan kesulitan jadi masyarakat Desa Rimba Jaya lebih membiarkannya saja tanpa di urus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- e. Faktor lain yang juga ikut berpengaruh dalam hal ini ialah faktor "acuh tak acuh" dari para pihak yang terlibat dalam transaksi jual-beli tanah di Desa Rimba Jaya, mereka sebenarnya sudah tahu tentang cara jual-beli tanah menurut hukum Agraria Nasional, namun acuh tak acuh

untuk menghindari diri dari ongkos atau biaya yang telah ditetapkan di dalam ketentuan UUPA, karena tidak ada konsekuensi hukum yang mengancam jika tidak di daftarkan.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas maka kesimpulannya adalah:

1. Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dapatlah disimpulkan bahwa perlindungan jual beli dibawah tangan tidak dapat diberikan oleh Undang-undang karena jual beli dibawah tangan merupakan perbuatan hukum yang bahwa walaupun secara materiil proses jual beli tanah itu sah, tetapi secara formalnya proses jual beli secara adat (tunai) belum dikatakan sah. Oleh karena itu suatu transaksi jual-beli tanah dikatakan sah menurut UUPA harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal. Jadi, bila kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi jualbeli tanah, telah memenuhi hak dan kewajibannya (syarat materiil) dan perbuatan itu harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dibuatkan akte jual beli oleh pejabat tersebut yaitu PPAT (syarat formalnya). 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.
2. Faktor yang mempengaruhi masyarakat Desa Rimba Jaya melakukan jual beli dibawah tangan terdiri dari faktor eksternal yaitu dari UUPA sendiri yang membolehkan proses hukum secara adat mengenai peralihan hak dalam Pasal

5, Aparatur Negara mulai dari Kepala desa, Camat, PPAT, dan BPN yang kurang pengawasan terhadap masyarakatnya yang melakukan jual beli dibawah tangan, kurangnya sosialisasi pemahaman hukum oleh aparat terhadap warganya bahwa melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dan segera didaftarkan peralihan hak itu sangat penting sekali guna perlindungan hukum pemegang hak tersebut, sedangkan faktor internal nya adalah, tidak tahunya syarat jual beli peralihan hak, ada yang mengetahui tapi sifat acuh karena prosesnya sulit, mahal nya biaya jual beli dihadapan PPAT, para pihak yang mengedepankan saling percaya karena sama-sama kenal baik dan pihak-pihak atau ahli waris yang sudah meninggal atau tidak tahu lagi keberadaannya dimana.

#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk Masyarakat Desa Rimba Jaya Kabupaten Kampar, 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 Kampar khususnya di desa Rimba Jaya, 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 rimba jaya adalah tentang mahal nya kepengurusan peralihan hak menurut ketentuan Undang-undang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- A.P.Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II Mandar Maju, Bandung 1994.
- Abdulkadir Muhammad, *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.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djembatan , 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.
- Donatus Patty, *Macam-macam Hak Atas Tanah di dalam Undang-undang Pokok Agraria*, bagian II, CV. Kasih, Kupang 1999.

- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta 2002.
- Ediwarman, *Monograf Metodologi penelitian hukum, panduan penulisan skripsi, tesis, dan disertasi*, PT Sofmedia, Medan 2015.
- Efendi Bachtiar, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung 1993.
- J.B. Daliyo, *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta, 2001.
- Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (teori dan praktek)*, Rajawali Pers, Jakarta 2005.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret. Surakarta, 2003.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta 2001.
- \_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung 2005.
- \_\_\_\_\_, dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta 2001.
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka sutera Bandung.
- Sodiki, Achmad, *Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform*, Arena Hukum, Jakarta 1997.
- Soerjono Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-masalah Sosial, Cetakan Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1999.

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

Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta 2007

Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta 2010.

\_\_\_\_\_ *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2008

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

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

Urip Santoso *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2011.

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

Victor M Situmorang dan Cormentina Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2004.

#### **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

#### **C. Internet**

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Rokan\\_Hulu](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Rokan_Hulu) diakses 15 Februari 2018 Pukul 08:00 WIB