



## SKRIPSI

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI  
DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN GUNUNG RAYA  
KABUPATEN KERINCI DAN PROBLEMATIKANYA

*Disusun Sebagai Persyaratan Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

OLEH:

DEO PRATAMA  
NPM : 1900874201096

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
JAMBI  
2023

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**N a m a** : **DEO PRATAMA**  
**NIM** : **1900874201096**  
**Program Studi / Strata** : **Ilmu Hukum / S1**  
**Bagian Kekhususan** : **Hukum Perdata**

**Judul Skripsi :**

**Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di  
Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Dan Problematikanya**

**Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

**Jambi, Maret 2023**

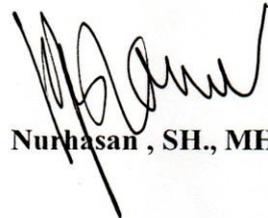
**Menyetujui :**

**Dosen Pembimbing I**



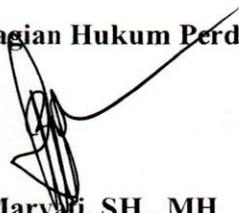
**Hj. Maryati, SH., MH.**

**Dosen Pembimbing II**



**Nurhasan, SH., MH.**

**Ketua Bagian Hukum Perdata**



**Hj. Maryati, SH., MH.**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**N a m a** : **DEO PRATAMA**  
**NIM** : **1900874201096**  
**Program Studi / Strata** : **Ilmu Hukum / S1**  
**Bagian Kekhususan** : **Hukum Perdata**

**Judul Skripsi :**

**Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di  
Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Dan Problematikanya**

**Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji  
Pada Hari Senin Tanggal 20 Bulan Maret Tahun 2023 Pukul 10.00 WIB  
Ruang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

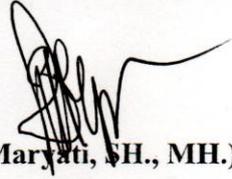
**Jambi, Maret 2023**

**Disahkan oleh :**

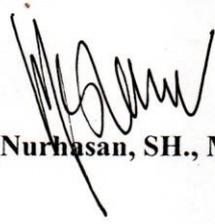
**Dosen Pembimbing I**

  
**(Hj. Maryati, SH., MH.)**

**Ketua Bagian Hukum Perdata**

  
**(Hj. Maryati, SH., MH.)**

**Dosen Pembimbing II**

  
**(Nurhusan, SH., MH.)**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari**

  
**(Dr. M. Muslih, SH. M.Hum)**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

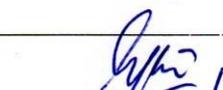
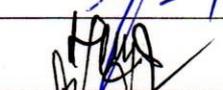
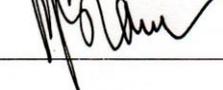
**N a m a** : DEO PRATAMA  
**NIM** : 1900874201096  
**Program Studi / Strata** : Ilmu Hukum / S1  
**Bagian Kekhususan** : Hukum Perdata

**Judul Skripsi :**

**Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di  
Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Dan Problematikanya**

**Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji  
Pada Hari Senin Tanggal 20 Bulan Maret Tahun 2023 Pukul 11.00 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

**TIM PENGUJI**

<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan</b>	<b>Tanda Tangan</b>
Masriyani, SH., MH	Ketua	
Hermayanti, SH., MH	Penguji Utama	
Hj.Maryati, SH., MH	Penguji Anggota	
Nurhasan, S.H., M.H	Penguji Anggota	

**Jambi, Maret 2023  
Ketua Prodi Ilmu Hukum**

  
**(Dr. S. Sahabuddin, SH. M.Hum)**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : Deo Pratama  
NIM : 1900874201096  
Tempat tanggal lahir : Sungai Penuh, 30 Mei 2001  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Judul Skripsi : Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual  
Beli Di Bawah Tangan Di Kecamatan Gunung  
Raya Kabupaten Kerinci Dan  
Problematikanya

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Maret 2023

Mahasiswa yang bersangkutan,



Deo Pratama)

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirohim, Puji syukur penulis panjatkan kepada ada Allah SWT , Yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN GUNUNG RAYA KABUPATEN KERINCI DAN PROBLEMATIKANYA”** Shalawat beriring salam haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, Semoga kita mendapat Syafa’at di hari akhir kelak.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan akhir akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari. Penulis sangat menyadari keterbatasan dan kemampuan yang dimiliki oleh penulis sehingga banyak kendala dan kesulitan yang dihadapi dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga menyampaikan rasa hormat dan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu sehingga tersusunnya skripsi ini yaitu kepada:

1. Bapak Dr. Herri, S.E., MBA., Selaku Pj. Rektor Universitas Batanghari Jambi yang telah memberikan kemudahan dalam fasilitas Perkuliahan sehingga penulis merasa nyaman selama mengikuti perkuliahan.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang telah memberikan kemudahan dalam fasilitas Perkuliahan sehingga penulis merasa nyaman selama mengikuti perkuliahan.

3. Bapak Dr. Said. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H., Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi. dan Selaku Pembimbing I penulis yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Nurhasan, S.H., M.H., Selaku Pembimbing II penulis yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang selama ini membantu penulis dalam masa perkuliahan.
7. Kedua orangtua penulis yang tercinta Ayahanda Patompo, Ibunda Afridayanti dan adik saya tersayang Tsabita Dwi Azzahra yang selalu mendoakan dan memberikan dukungannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman yang saya sayangi, yang telah banyak memberikan motivasi dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis Sebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan. semoga segala bantuan kalian menjadi amal ibadah, Semoga Allah SWT membalasnya dengan keberkahan.

Akhir kata, penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, Terimakasih.

Penulis Berdo'a semoga jasa baik semuanya di balas oleh Allah SWT. Sebagai penutup, penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna khususnya bagi penulis sendiri, maupun perkembangan ilmu hukum umumnya.



Jambi, Maret 2023

Hormat Penulis

**DEO PRATAMA**

**NPM : 1900874201096**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. LatarBelakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan .....	7
D. Kerangka Konseptual .....	8
E. Landasan Teoritis .....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	15

### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH**

#### **DAN PENGERTIAN PENDAFTARAN TANAH**

A. Pengertian Tanah .....	17
B. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	18
C. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	22
D. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	25
E. Asas – Asas Pendaftaran Tanah.....	28

F. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	30
G. Sistem Pendaftaran Tanah.....	32

**BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

A. Pengertian Jual Beli .....	34
B. Jenis – jenis Jual Beli Menurut Hukum Perdata .....	36
C. Syarat Sah Terjadinya Perjanjian Jual Beli ...	38
D. Pengertian Jual Beli di Bawah Tangan .....	39

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Faktor Apa Yang Menyebabkan Masyarakat Masih Melakukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci?.....	42
B. Bagaimana Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Menurut Perspektif Hukum Agraria Nasional .....	51

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	59

**DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat baik bagi segi sosial, ekonomi maupun budaya. Permasalahan tanah cukup rumit dan sering kali menimbulkan sengketa, karenanya untuk mengatasi persoalan tersebut kiranya permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah yang dalam hal ini merupakan dasar dari keabsahan tanah yang dimiliki/dikuasai/dipunyai seseorang. Oleh karenanya peralihan hak atas tanah antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal misalnya hibah, warisan, jual beli dan sebagainya, namun di dalam pembahasan kali ini penulis hanya membahas persoalan tentang jual beli hak atas tanah.

Kemudian dari pada itu hak kepemilikan atas tanah akan dapat di alihkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Boedi Harsono menyatakan:

“Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu permuatan 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, dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 2003 hlm. 23

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum, antara lain yaitu:

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

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm 10

Jual beli tanah menurut hukum agraria harus dilakukan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, PPAT dapat menolak membuat akta jual beli, jika :

1. KEPADANYA tidak disampaikan sertifikat asli atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan.
2. Untuk tanah yang belum terdaftar, kepada PPAT tidak disampaikan surat keterangan kepala daerah atau kelurahan yang menyatakan bahwa pihak yang bersangkutan menguasai tanah tersebut, dan surat keterangan dari kantor pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.
3. Tanah yang sedang dalam sengketa, baik data fisik maupun data yuridisnya. Data fisik artinya data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, misalnya mengenai luasnya, batas-batasnya, letaknya, dan sebagainya. Data yuridis artinya data-data yang berkaitan dengan sertifikat tanah tersebut, misalnya mengenai nama pemiliknya, beban-beban hak yang ada di atasnya, dan sebagainya.
4. Belum diperoleh izin dari pejabat yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan yang berlaku (Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).<sup>3</sup>

Dengan adanya pengertian seperti pembahasan diatas, maka menimbulkan kesimpulan bahwa didalam transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Undang-undang haruslah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan jika dalam transaksi jual beli hak atas tanah tersebut tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-undang maka transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dinilai belum memiliki kekuatan hukum yang tetap berdasarkan Undang-undang yang berlaku. Atas dasar itu maka dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat awam yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah, memang negara tidak melarang melakukan jual beli

---

<sup>3</sup>J.B. Daliyo (et.al), *Hukum Agraria I, Prenhallindo*, Sinar Pustaka, Jakarta, 2001. hlm. 68

di bawah tangan, tapi disatu sisi negara mengharuskan bahwa setiap proses pelaksanaan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat negara yang berwenang agar mendapatkan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik tersebut.

Namun dalam kenyataannya di beberapa daerah masyarakat adat Indonesia prinsip-prinsip jual beli tanah dengan menerapkan konsep hukum adat masih berlaku. Mekanisme jual beli dengan menerapkan prinsip-prinsip hukum adat dengan hanya melalui rasa kepercayaan antara penjual dan pembeli masih berlangsung dikalangan masyarakat adat di Indoensia.

Sebenarnya, jika melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka masyarakat itu sendirilah yang akan dirugikan, karna mereka tidak dapat mendaftarkan tanahnya untuk balik nama. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang mengharuskan bukti otentik peralihan hak sebagai syarat utama untuk pendaftaran tanah.

Apabila diperhatikan, pendaftaran hak atas tanah ini diperlukan untuk memenuhi kepentingan pemilik hak atas tanah itu sendiri, akan tetapi yang dikemukakan oleh Budi Harsono menyatakan:

“Sebagian masyarakat beranggapan hak atas tanah hanya mempersulit, memerlukan biaya mahal, dan serangkaian prosedur berbelit-belit. Selain itu masyarakat menganggap bahwa pendaftaran tanah merupakan sesuatu yang tidak penting yang hanya untuk mendapatkan sertifikat saja. Dalam konteks ini masyarakat belum memahami arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah melalui sertifikat dan belum menyadari bahwa perekonomian, sertifikat mempunyai peranan yang penting dalam dunia investasi dan bisnis”<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup>Budi Harsono, *Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1983, hlm.58.

Seperti yang dikemukakan oleh Efendi Perangin, kesulitan-kesulitan yang akan dihadapi pembeli jika transaksi jual beli dilakukan di bawah tangan atau tidak dibuktikan dengan akta PPAT Diantaranya :

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin memperoleh izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk melakukan catatan peralihan haknya<sup>5</sup>.

Kelalaian masyarakat tersebut memang dapat dipahami mengingat kondisi sosiologis masyarakat Indonesia yang masih lemah pengetahuannya mengenai hukum, serta tingkatan ekonomi yang masih lemah sehingga tidak melihat bahwa tanah sebagai salah satu lahan bisnis yang sangat potensial. Dalam kebiasaan dan adat masyarakat Indonesia pada umumnya perbuatan jual beli tanah tersebut hanya dilakukan dengan cara terang dan tunai.

Meskipun dewasa ini modernisasi telah terjadi disegala bidang seperti pendidikan, ekonomi, sosial dan budaya, demi menunjang masyarakat Indonesia yang lebih maju, berkualitas, berwawasan luas dan taat hukum, termasuk dalam kegiatan hal jual beli sehari-hari yang dimana masyarakatnya harus dituntut cerdas dalam melakukan transaksi jual beli sesuai dengan aturan yang ada saat ini.

---

<sup>5</sup>Perangin Efendi, *Op. Cit.*, hlm. 57.

Di beberapa daerah prinsip-prinsip jual beli tanah dengan menerapkan konsep hukum adat masih berlaku. Di kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Provinsi Jambi, mekanisme jual beli dengan menerapkan prinsip-prinsip hukum adat masih berlangsung dikalangan masyarakat. Dari hasil penelitian penulis melalui pengamatan dan wawancara dengan para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini, penulis menemukan fakta bahwa masih ada segelintir masyarakat di Kabupaten Kerinci pada umumnya, khususnya masyarakat kecamatan Gunung Raya masih menggunakan mekanisme jual beli tanah yang menerapkan jual beli di bawah tangan. Dimana transaksi dilakukan secara tertulis, namun perjanjian tersebut hanya dilakukan dihadapan kepala desa atau ketua kampung setempat tanpa melibatkan PPAT.

Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci terdiri dari 12 desa, Berdasarkan observasi awal yang dilakukan penulis ditemui bahwa masih banyak masyarakat di kecamatan Gunung Raya melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. berdasarkan data dari kantor camat Kecamatan Gunung Raya tercatat 75 transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam kurun waktu 2019 sampai dengan 2021, diantaranya terdapat 11 transaksi jual beli tanah dibawah tangan di Desa Perikan Tengah dalam kurun waktu 2019 sampai dengan 2021, kemudian diikuti 9 transaksi jual beli tanah dibawah tangan di Desa Lempur Tengah dengan periode yang sama dan disusul oleh desa

lainnya.tentu ini akan mengakibatkan kerugian bagi mereka sendiri akan masalah-masalah yang akan timbul dikemudian hari.

Adanya permasalahan ini tentu membutuhkan solusi dan perlu dikaji kenapa hal ini bisa terjadi. Atas dasar uraian tersebut, maka kiranya penulis memandang perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Berdasarkan uraian diatas penulis memunculkan sebuah pemikiran untuk meneliti judul :  
”PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN GUNUNG RAYA KABUPATEN KERINCI DAN PROBLEMATIKANYA “

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan yang ingin dibahas oleh Penulis dalam Skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor apa yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci?
2. Bagaimana akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci menurut perspektif Hukum Agrarian Nasional?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui factor apa yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci.
- b. Untuk menganalisis akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci menurut perspektif Hukum Agraria Nasional.

## 2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif dalam bidang hukum terutama mengenai peralihan hak atas tanah.
- b. Secara praktis, dapat dijadikan bahan kajian dan acuan dalam upaya mencari solusi yang dapat diambil sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.

## D. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari penafsiran istilah-istilah yang terdapat dalam skripsi ini maka diberilah penjelasan-penjelasan sebagai berikut :

### 1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pasal 37 mengatur bahwa :

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. Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli di bawah tangan adalah:

“Perjanjian jual beli dengan akta yang sengaja dibuat hanya untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak- pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>6</sup>

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain pabila dibubuhi suatau 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 KUHPerdato.

## E. Landasan Teoretis

### Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan

---

<sup>6</sup>Soimin soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan 13, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal.35.

dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>7</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>8</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup>Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>8</sup>Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

<sup>9</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPerdara serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak sewa menyewa, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

## **F. Metode penelitian**

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah yang bertujuan untuk mendapatkan data yang digunakan untuk membuktikan adanya kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu gejala yang ada.

### **1. Tipe Penelitian**

Skripsi ini bersifat penelitian yuridis empiris yang mempelajari ketentuan atau perundang-undangan yang berlaku dan juga mengadakan penelitian secara langsung. Dengan kata lain Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara langsung lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang

berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.<sup>10</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>11</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif yaitu penulis akan memberikan gambaran mengenai tentang jual beli tanah di bawah tangan dan proses penyelesaian sengketa yang terjadi atas jual beli di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci. Dengan spesifikasi penelitian deskriptif ini diharapkan dapat memperkuat pendapat yang sudah ada dengan pendapat yang baru sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas tentang proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan serta masalah yang timbul akibat jual beli tanah di bawah tangan.

## 3. Sumber Data

Disini penulis menggunakan sumber data sebagai berikut :

### a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dilapangan melalui wawancara secara langsung dengan responden yang menjadi objek penelitian. Dalam hal ini

---

<sup>10</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 15

<sup>11</sup>*Ibid.*

dengan cara mengumpulkan data yang berguna dan berhubungan dengan masalah yang akan dicari jawabannya.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang didapat dari keterangan-keterangan atau pengetahuan yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi-studi kepustakaan, dokumen-dokumen, buku-buku, Undang-Undang dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan sumber-sumber tertulis lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut peneliti terlebih dahulu melakukan observasi dikantor camat demi mendapatkan data tentang jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan Gunung Raya.

b. Studi Dokumen

Teknik studi dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data dimana si peneliti mengumpulkan dan mempelajari data atau informasi yang diperlukan melalui dokumen- dokumen penting yang tersimpan.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap responden dengan menggunakan pedoman pertanyaan untuk menentukan dan membantu memperoleh data

yang diperlukan. Untuk pengumpulan data lapangan yaitu data primer dengan cara mengadakan wawancara langsung kepada informan dengan contoh pihak yang melakukan jual beli di bawah tangan, kepala desa, dan camat.

## 5. Teknik penarikan sampel

### a. Sampel Lokasi

Penelitian ini dilaksanakan di 2 desa, yaitu desa Perikan Tengah dan desa Lempur Tengah. Alasan pemilihan penelitian sampel lokasi itu berdasarkan observasi yang dilakukan penulis bahwa masih tingginya angka perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan di desa tersebut.

### b. Sampel Responden

Dalam penelitian ini digunakan teknik penarikan sampel *Random* (Acak) yaitu penarikan sampel diambil dari 15% dari keseluruhan responden secara acak dari 2 desa yang tercatat paling banyak jumlah kasus jual beli tanah di bawah tangan, desa tersebut antara lain adalah desa Perikan Tengah dan Desa Lempur Tengah. Dari 11 kasus yang terjadi di desa Perikan Tengah hanya di ambil 2 kasus sebagai sampel dan 9 kasus yang terjadi di Desa Lempur Tengah hanya diambil 2 sampel kasus.

Kemudian dalam penelitian ini juga digunakan teknik penarikan sampel dengan metode penarikan *Purposive Sampling* yaitu dengan

menentukan terlebih dahulu kriteria-kriteria yang akan dipilih yang dianggap tahu tentang masalah yang akan diteliti. Informan terdiri dari:

- a. Kepala desa.
- b. Para pihak yang melakukan jual beli tanah di bawah tanagn,

## 6. Analisi Data

Setelah semua data dikumpulkan, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu bahan-bahan atau data-data yang diperoleh dikualifikasikan terlebih dahulu kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan menganalisis jawaban dari responden dan disajikan dalam bentuk uraian yang bersifat deskriptif sehingga hasil analisis tersebut dapat diperoleh gambaran dari masalah yang akan diteliti.

## G. Sistematika Penulisan

Penulisan dalam skripsi ini ditulis dengan sistematis bab demi bab guna mengetahui isi dari penulisan skripsi. Bagian dari setiap bab mempunyai sub-sub yang saling berkaitan serta bab demi bab mempunyai keterkaitan yang erat antar setiap babnya. Adapun sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, Merupakan bab yang berupa pemaparan tentang segala hal yang diuraikan dalam penulisan yang berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat

BAB II penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan sistematika penulisan. Dalam bab ini berguna memberikan gambaran umum serta berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas pada bab selanjutnya.

BAB III Tinjauan umum tentang hak milik atas tanah dan pengertian pendaftaran tanah.

BAB IV Tinjauan umum tentang jual beli, pembahasan difokuskan pada pengertian perjanjian, pengertian jual beli, jenis-jenis jual beli dan pengertian jual beli di bawah tangan.

BAB V Pembahasan, Adalah bab inti dari pokok permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini, yang akan mengkaji penyebab-penyebab masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan dan bagaimana akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.

BAB VI Penutup, Merupakan bab yang memuat kesimpulan dari uraian yang tertuang dalam bab-bab sebelumnya dan juga berisikan saran-saran atas permasalahan yang timbul dalam penulisan Skripsi ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH DAN PENGERTIAN PENDAFTARAN TANAH**

#### **A. Pengertian Tanah**

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi kegi kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk. Maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi pula. Hal ini mengingat akan kebutuhan masyarakat terhadap tanah juga semakin tinggi.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut diartikan.

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah atau tanah untuk membangun tempat tinggal.

Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wingjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:

##### **a. Karena Sifatnya**

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih tetap dalam keadaannya, bahkan malah lebih menguntungkan, contoh: sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom misalnya, tanah tersebut tidak akan lenyap. Setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah dimaksud akan muncul kembali akan berwujud tanah seperti keadan semula. Kalu dilanda banjir atau tertutup material letusan gunung berapi malahan setelah airnya surut atau beberapa waktu setelah

letusan gunung berlatu muncul kembali keadaan tanah yang lebih subur dari keadan semula.

b. Karena Faktanya

Yaitu kenyataanya tanah itu adalah :

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan (masyarakat)
- 2) Memberikan penghidupan kepada persekutuan (masyarakat)
- 3) Memberikan tempat dimana para warga persekutuan (masyarakat) yang meninggal dunia atau dikuburkan
- 4) Merupakan pula tempat tinggal bagi danyang-danyang pelindung persekutuan (masyarakat) dan roh-roh para leluhur persekutuan (masyarakat)<sup>12</sup>.

c. Sedangkan menurut kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi yang diberi batas
- 3) Keadaan bumi disuatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal)<sup>13</sup>.

## B. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Pengertian hak milik dirumuskan dalam pasal 20 yaitu :

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

Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan batas waktunya seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup yang dipunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun

---

<sup>12</sup> Setiyadi Tolib, *Intisari Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 4, Alfabeta, Bandung, 2015, Hal.288.

<sup>13</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, cetakan 3, 1994, Halaman 12.

tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama<sup>14</sup>.

Dengan demikian bahwa hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan dan memperoleh kemanfaatan lain sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan, adapun batas waktunya hak milik atas tanah tidak terbatas tergantung dari pemilik tersebut.

Pada hakekatnya untuk subyek hak milik atas tanah hanya orang indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang disebutkan dalam pasal 21 UUPA Ayat (1), yaitu: “Hanya warga negara indonesia dapat mempunyai hak milik”

Sedangkan menurut Edy Ruchyat, bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi:

- a) Menurut Hukum Adat, terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber dari pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat adat.
- b) Penetapan pemerintah, terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Misalnya, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai.
- c) Pemberian hak milik atas negara, hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan, permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara bupati/walikota/kepala daerah dan kepala kantor agraria daerah bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

---

<sup>14</sup> Setiyadi Tolib, *Op.Cit.* Hal.42.

- d) Pemberian hak milik perubahan hak, pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat mewujudkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar hak tersebut diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara sesudah itu dimohon kembali dengan hak milik<sup>15</sup>.

Di samping seperti apa yang telah diuraikan diatas maka kiranya perlu juga diketahui tentang ketentuan hak pemilikan atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah yang dapat dibatasi dengan ketentuan hapusnya hak milik. Hapusnya hak milik atas tanah dalam pasal 27 Undang-Undang Agraria, yaitu:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara:
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18.
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
  - c. Karena ditelantarkan.
  - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

- 2) Tanahnya musnah.

*Pertama:* Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA, yang berbunyi untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Adapun pencabutan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 18 tersebut diatas sekarang diatur dalam Undang-undang No.20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda yang ada diatasnya. Pasal 1 Undang-undang No 20 tahun 1961 ini mengatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya hanya boleh dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan terpaksa dan sangat mendesak dan dilakun dengan hati-hati serta cara-cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatu sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan

---

<sup>15</sup> Ruchyat Edi, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Cetakan 2, Alumni, Bandung, 2004, Hal.33.

perundangan yang berlaku. Yang berwenang mengeluarkan keputusan pencabutan atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya adalah Presiden Republik Indonesia setelah mendengar Menteri dalam Negeri, Menteri kehakiman dan Menteri yang bersangkutan.

*Kedua:* Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ialah apabila seseorang atau beberapa orang yang memiliki sebidang tanah atau beberapa bidang tanah menyerahkannya dengan cara sukarela dan kesadaran sendiri terhadap hak pemilikan tanah tersebut kepada pihak lainnya tanpa meminta ganti kerugian ataupun imbalan jasa atas penyerahan tersebut terutama kaitannya dengan kepentingan negara dalam rangka pembangunan nasional yang telah dicanangkan oleh pemerintah ataupun penyerahan untuk kepentingan-kepentingan sosial.

*Ketiga:* Karena ditelantarkan, pengertian ditelantarkan disini yaitu apabila sebidang tanah atau beberapa bidang tanah yang dalam kenyataannya yang sudah lama tidak dipergunakan atau dimanfaatkan dan terlantar seolah-olah tidak dilakukan penggarapan tanah tersebut baik untuk kepentingan pribadi atau kepentingan Negara/masyarakat.

*Keempat:* Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2), Pasal 21 ayat (3) menyebutkan “orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik atas pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, 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 diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Sedangkan pasal 26 ayat (2) menyebutkan setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya 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.

*Kelima:* Dikarenakan tanahnya musnah misalnya dilanda banjir ataupun tergenang air untuk waktu yang lama, dikarenakan tanahnya longsor mengakibatkan tanah tersebut sudah tidak berwujudkan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dan sebagainya<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Al Rashid Harun. *Op.cit*, hal.28.

### C. Pengeertian Pendaftaran Tanah

Pendafrtan tanah adalah suatu proses tata usaha atau tata cara untuk mencapai kepastian hukum yang sah sebagai hak atas tanah. Dari segi yuridis dan politik pendaftaran tanah itu bertujuan untuk mencapai pembeharuan hukum dibidang agraria yang bersifat Nasional. Dengan pendaftaran tanah akan tercapai kepastian hak-hak atas tanah diseluruh Indonesia.

Hal ini dituangkan dalam pasal 19 UUPA sebagai ketentuan dasar dari pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan pelaksana lainnya. Disanmping itu dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah secar tertib dan teratur di Indonesia diharapkan adanya suatu asministrasi dan inventarisasi pertanian yang tertib dan teratur pula di Indonesia. Sehingga dengan demikian pelaksanaan pendaftaran tanah yang tertib dan teratur akan merupakan salah satu perwujudan dari pelaksanaan tertib pertanahan.

Jadi jelaslah bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hak atas tanah. Dalam rangka pelaksanaan tugas pendaftaran tanah dilakukan berbagai kegiatan antara lain:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tanah tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>17</sup>.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi, pengumpla, pengolahan, pembukaan dan penyajian serta pemeliharaan data dan fisik dan datayuridis, dalam bentuk

---

<sup>17</sup> Al Rashid Harus, *Op.cit*, Hal.82.

peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah 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<sup>18</sup>.

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian di atas bahwa kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat<sup>19</sup>.

Dari pengertian tanah yang dikemukakan oleh Boedi Harsono di atas terlihat bahwa pendapat tersebut hampir sama dengan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Boedi Harsono hanya mencantumkan data-dat tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada disuatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu tanpa ada penjelasan mengenai data-data, tanah, wilayah, serta tujuannya.

Sedangkan menurut Bachtiar Effendi, menyebutkan bahwa, pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh sipemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginfentarisasikan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat<sup>20</sup>.

Sedangkan menurut Bachsan Mustafa tentang pentingnya pendaftaran tanah, ia berpendapat bahwa, pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian huku, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya atau identitas tanahnya. Jadi, apabila pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004, Hal.7.

<sup>19</sup> *Ibid*, Hal.15.

<sup>20</sup> Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, 1993, Hal.15.

<sup>21</sup> Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remaja karya, Bandung, 1984, Hal.58.

Sedangkan menurut Rudolf Hermanes, menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah (*cadester*) adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari bidang-bidang itu. Pendaftaran tanah merupakan bagian Administrasi dari karakter yang disebut pembukuan tanah<sup>22</sup>.

Dari pengertian Rudolf Hemanes tersebut terdapat dua unsur yang harus dipenuhi kadaster yaitu:

1. Pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak disuatu daerah dalam daftar-daftar. Dalam daftar tersebut diuraikan letak (yang lebih lanjut ditunjukkan dengan menyebutkan lembar petanya), batas-batas dan luas dari tiap-tiap bidang tanah, hak-hak yang berada di atasnya dan orang yang menjadi pemegang hak tersebut.
2. Kadaster dalam arti yang modern dapat dirumuskan sebagai pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar bedasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang tanah itu. Patut diperhatikan arti dari kata seksama disini bukan berarti sederhana dalam pengertian tanpa meninggalkan penggunaan teknologi pengukuran dan pemetaan<sup>23</sup>.

Kegiatan pendaftaran tanah menjadi kewajiban pemerintah maupun pemegang hak atas tanah dengan tujuan untuk memeberi kepastian hukum.

Sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA ayat 1 sampai 4, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, perpetakan, dan pembukuan tanah.
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

---

<sup>22</sup> Al Rashud Harun, *Op.cit*, Hal.84.

<sup>23</sup> Al Rashid Harun, *Loc.cit*.

- 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 penyalenggaraannya, 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.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh surat bukti kepemilikan tanah yang biasa disebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan tanah.

#### **D. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Pendaftaran juga untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak.

Disamping itu dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah itu juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tata administrasi dalam bidang pertanahan, dalam tujuan pendaftaran tanah tersebut juga terkandung fungsi dari pendaftaran tanah.

Menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Hasan Wargakusuma, menyatakan bahwa:

- a. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu hak apa yang dipunya dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak dalam wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya ingin memperoleh kepastian yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberi sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan<sup>24</sup>.

Dari tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono diatas terlihat bahwa tujuan pendaftaran tanah tersebut ada dua yaitu yang diperuntukkan kepada orang-orang atau badan-badan hukum yang mempunyai tanah untuk membuktikan haknya atas tanah tersebut dengan mendaftarkan sebidang tanahnya guna mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah tersebut.

---

<sup>24</sup> Wargakusuma Hasan, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, Hal.81.

Menurut Djoko prakorso dan Budian Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah:

- a. Memberikan kepastian objek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuidis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- c. Memberikan kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman<sup>25</sup>.

Maka dari itu pendaftaran tanah itu sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan, dan wajib melaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah.

Hal tersebut dilakukan dalam rangka mencatatkan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

---

<sup>25</sup> Prakorso Djoko, *Eksistensi Prana Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, Hal.32.

Sedangkan menurut Urip Santoso, pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah:

- a. Manfaat bagi pemegang hak
  - 1) Memberikan rasa aman
  - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
  - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi
  - 4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
  - 5) Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru
- b. Manfaat pemerintah
  - 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
  - 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan
  - 3) Dapat mengurangi sengketa dibidang pertanahan, misalnya sengketa bata-batas tanah, penduduk tanah secara liar.
- c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur  
Bagi calon pembeli dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah<sup>26</sup>.

## **E. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Meurut Sudikno Martokusumo, pendaftaran tanah mempunyai asas, yaitu:

### *a. Asas specialitelt*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atau dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian

---

<sup>26</sup> R.Soeroso, *Perjanjian dibawah tangan pedoman praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, Sinar grafika, Jakarta, 2011, Hal.7.

hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. *Asas openbaarheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek hak, nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan hak dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya<sup>27</sup>.

Sedangkan dalam hal pendaftaran tanah didasarkan atas asas-asas yang dapat dilihat dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut sebagai berikut:

a. *Asas Sederhana*

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

b. *Asas Aman*

Asas aman adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

---

<sup>27</sup> *Ibid*, Hal.9.

c. Asas Terjangkau

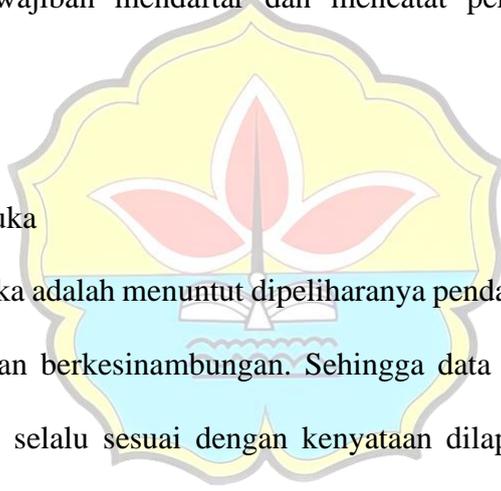
Asas terjangkau adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau mendapatkan pelayanannya.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan. Sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan yang benar setiap saat.



## F. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi dua kegiatan, yaitu:

a. Pendaftaran tanah pertama kali (*Initial Registration*)

Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertifikat disebut dengan pendaftaran pertama kali (*Initial Registration*). Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran

tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun kegiatan pendaftaran pertama kali meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen<sup>28</sup>.

Pelaksanaan pendaftaran pertama dapat dilaksanakan secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran ini adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan diatur dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran ini adalah pendaftaran yang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal atas permintaan pemilik tanah. Jadi pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-

---

<sup>28</sup> Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004, Hal.525.

perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralinya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang telah berakhir<sup>29</sup>.

## G. Sistem Pendaftaran tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian yuridisnya, serta bentuk dan tanda buktinya.

### a. Sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta ini, akta-akta yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Disini pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, maksudnya ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

### b. Sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak ini, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya. Data tanah disimpan dalam buku tanah (*register*). Dalam pendaftaran hak ini, pejabat pendaftaran tanah harus bersikap aktif dalam memindahkan data. Sebagaimana bukti hak, maka diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan *register*, yang terdiri dari salinan buku tanah yang dilampiri surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Sehingga sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tersebut tampak adanya buku tanah sebagai dokumen yang

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti<sup>30</sup>.



---

<sup>30</sup> Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004, Hal.573.

**BAB III**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DAN JUAL BELI**  
**DI BAWAH TANGAN**

**A. Pengertian Jual Beli**

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat.

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan hak milik ini juga dapat terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah.

Karena itu peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Pengertian jual beli menurut Budi Harsono, S.H. yang mengatakan bahwa, dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang berisifat tunai.

Menurut pasal 1457 KUHper jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli dalam pengertian sehari-hari bisa diartikan seperti seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang atau sesuatu yang dikehendakinya.

Jual beli tanah di mana terjadi pemilik tanah selaku penjual menyerahkan sebidang tanahnya kepada orang lain sebagai pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau dengan cicilan, maka perbuatan tersebut disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual beli tersebut diantaranya :

- a) Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian<sup>31</sup>.
- b) S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian<sup>32</sup>.

Kebanyakan dimasa lampau jual lepas ini berlaku dengan tertulis dibawah tangan. Dengan atau tanpa kesaksian perangkat desa. Di masa sekarang jual lepas harus dengan kesaksian perangkat desa. Sifat jual lepas ini *terang dan tunai*, artinya terang diketahui masyarakat tetangga dan kerabat, dan dilakukan pembayarannya, jika pembayaran belum lunas maka sisa pembayaran yang

---

<sup>31</sup> Hadikusuma Hilman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 2, Mandar maju, Bandar Lampung, 2003, Hal.224.

<sup>32</sup>*Ibid. Hal.230.*

belum lunas itu merupakan hutang pembeli kepada penjual. Adakalanya jual lepas tersebut disepakati dengan perjanjian bahwa penjual diberi hak utam untuk membeli kembali, atau pembeli jika akan menjual lagi tanah itu harus memberi tahu terlebih dahulu kepada penjual tanah semula apakah ia akan membeli kembali tanah tersebut, jual beli tanah seperti ini disebut “*jual kurung*”, yang biasanya terjadi dikalangan kerabat atau tetangga yang mempunyai hubungan akrab.

Dalam perjanjian jual lepas seringkali terjadi sebelum *ijab kabul* (search terima) jual beli dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua pihak, pihak pembeli memberikan “*panjer*” atau “*persekot*” sebagai tanda jadi. Panjer atau persekot itu berupa sejumlah uang yang diterima penjual dari pembeli. Apabila suatu hari perjanjian batal karena kesalahan penjual maka ia harus mengembalikan panjer dua kali lipat kepada pembeli, sebaliknya jika kesalahan itu dari pihak pembeli sehingga perjanjian batal panjer hilang.

## **B. Jenis – jenis Jual Beli Dalam Hukum Perdata**

Berdasarkan Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa macam perjanjian jual beli, diantaranya adalah jual beli dengan percobaan, contoh dengan sistem panjar, jual beli dengan hak memberi kembali, jual beli dengan cicilan, dan sewa beli.

### **1. Jual beli dengan percobaan**

Jual beli dengan percobaan disebutkan dalam pasal 1463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “jual beli yan dilakukan dengan percobaan, atau

mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat yang tangguh”.

## 2. Jual beli dengan sistem panjar

Jual beli panjar adalah jual beli yang dimana pembeli memberikan sejumlah uang kepada penjual sebagai tanda kesungguhan pembeli dalam transaksi tersebut. Jumlah uang yang dimaksud disini hanyalah sebagian dari keseluruhan jumlah yang akan dibayarkan atau dikenal dengan istilah uang muka pada umumnya.

## 3. Jual beli dengan hak memberi Kembali

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu). Artinya, bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pasal 5.

## 4. Jual beli dengan cicilan

Pengertian jual beli cicilan atau angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian.

## 5. Sewa beli

Sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada si penjual sewa, meskipun barang sudah berada di tangan pembeli sewa.

C.

### **Syarat Sah Terjadinya Perjanjian Jual Beli**

Syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPERdata adalah:

#### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

#### 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Istilah kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. KUHPERdata menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

#### 3. Suatu hal tertentu.

Yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu,

berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal, berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri.

#### **D. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan didepan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituliskan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditanda tangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan

hak atas tanah secara jual beli di bawah tangan, dapat dilakukan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat.

Jual beli 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 harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dalam pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu:

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2, diajukan kepada kepala kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan dengan disertai:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan kepala desa, yang dikuatkan oleh asisten wedan, yang:
  - 1) Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
  - 2) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumah atau tanah pertanian.
  - 3) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dan mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 sub b<sup>33</sup>.

Adapun jual beli yang dilakukan dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah

---

<sup>33</sup> Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

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 desa atau kepala adat dan lurah.

Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur dalam hukum adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara dibawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut masih bisa didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang.

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI  
BAWAH  
TANGAN DI KECAMATAN GUNUNG RAYA KABUPATEN KERINCI  
DAN PROBLEMATIKANYA**

**BAB IV**

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Faktor Apa Yang Menyebabkan Masyarakat Masih Melakukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci?**

Masyarakat Kabupaten Kerinci khususnya masyarakat yang tinggal di daerah desa masih banyak diantara mereka yang menggunakan aturan hukum adat yang berlaku di daerah desa dan kecamatannya. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan.

Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa.

Menurut Bapak Rino, di Kabupaten Kerinci Kecamatan Gunung Raya khususnya desa lempur tengah dan perikan tengah masih banyak terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut kebanyakan masyarakat di kecamatan tersebut melakukan jual beli tanah di bawah tangan hanya memerlukan biaya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.<sup>34</sup>

Pernyataan tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya jumlah kasus jual beli tanah yang di lakukan tanpa berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Akta

---

<sup>34</sup> Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Rino Sekretaris Camat Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, 2022.

Tanah (PPAT) pada setiap desa di Kabupaten Kerinci. Banyaknya kasus praktek jual beli tanah melalui bawah tangan atau tidak melalui akta otentik dari Pejabat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa warga masyarakat kabupaten Kerinci lebih memilih cara yang mudah dan hemat biaya dalam melakukan transaksi pembelian ataupun penjualan tanah. Sebagai contoh dari praktek penjualan yang tanah melalui bawah tangan atau tidak melalui Pejabat Akta Tanah di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dari hasil penelitian penulis mengambil sampel dari beberapa desa di Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci untuk dijadikan bahan dari penelitian dan menjadi pembahasan dalam penulisan skripsi ini.

Berikut adalah data yang terangkum oleh penulis mengenai transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang di lakukan oleh masyarakat di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci:

**Tabel 1**

**Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Kecamatan Gunung Raya Kab. Kerinci Dari Tahun 2019-2021**

<b>Desa</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Jumlah</b>
Air Mumu	2	3	-	5
Desa Baru Lempur	5	-	2	7
Kebun Baru	3	5	-	8
Kebun Lima	1	3	-	4
Lempur Hilir	-	-	2	2
Lempur Mudik	3	1	3	7
Lempur Tengah	5	-	4	9
Manjuto lempur	-	2	4	6
Masgo	1	3	1	5
Perikan Tengah	5	-	6	11
Selampaung	3	2	2	7
Sungai Hangat	3	-	1	4
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>75</b>

*Sumber : Dari Kantor Kecamatan Gunung Raya*

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa masih banyak masyarakat di kecamatan Gunung Raya melakukan jual beli dibawah tangan, tentu ini akan mengakibatkan kerugian bagi mereka sendiri akan masalah-masalah yang akan timbul dikemudian hari. Adanya permasalahan ini tentu membutuhkan solusi, manakala hukum tidak dapat terlaksana di tengah-tengah masyarakat, perlu dikaji kenapa hal ini bisa terjadi.

Selanjutnya dari sampel yang berhasil penulis wawancarai, maka dapat dilihat secara keseluruhan dalam tabel di bawah ini :

**Tabel 2**  
**Jual Beli di Bawah Tangan di Desa Lempur Tengah dan Desa Perikan Tengah**  
**Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci**

No	Nama Warga	Nama Desa	Pekerjaan	Keterangan
1	Jamiral	Lempur Tengah	Petani	Pernah melakukan pembelian tanah pada tahun 2019 dengan selembat kuitansi dan surat jual beli, dan hanya dihadiri oleh pihak-pihak dari penjual, pembeli dan Kepala Desa Lempur Tengah
2	Kamal	Lempur Tengah	Penjahit	Pernah melakukan pembelian tanah pada tahun 2019 dengan selembat kuitansi dan surat jual beli, dan hanya dihadiri oleh pihak-pihak dari penjual, pembeli dan Kepala Desa Lempur Tengah
3	Santi	Perikan Tengah	Pedagang	Pernah melakukan penjualan tanah pada tahun 2020 dengan selembat kuitansi dan surat jual beli, dan hanya dihadiri oleh pihak-pihak dari penjual, pembeli dan Kepala Desa Lempur Tengah
4	Japri	Perikan Tengah	Petani	Pernah melakukan pembelian tanah pada tahun 2021 dengan selembat kuitansi dan surat jual beli, dan hanya dihadiri oleh pihak-pihak dari penjual, pembeli dan Kepala Desa Lempur Tengah

5	Syaiful	Perikan Tengah	Petani	Pernah melakukan pembelian tanah pada tahun 2021 dengan selebar kuitansi dan surat jual beli, dan hanya dihadiri oleh pihak-pihak dari penjual, pembeli dan Kepala Desa Lempur Tengah
---	---------	----------------	--------	---

*Sumber: Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan warga Desa lempur Tengah dan desa Perikan Tengah Kec. Gunung Raya Kab. Kerinci, 2022.*

Tabel diatas memperlihatkan bahwa diantara 5 sampel dari 2 warga Desa Lempur Tengah dan 3 Warga Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci memperlihatkan bahwa masih ada warga dari dua desa tersebut memilih menggunakan praktek penjualan dan pembelian tanah melalui cara bawah tangan yang tidak melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT). Warga tersebut melakukan penjualan ataupun pembelian melalui bawah tangan dengan Kepala Desa sebagai saksinya dan beberapa orang dari pihak penjual dan pembeli serta dengan selebar kwitansi sebagai alat bukti pembayaran.

Transaksi jual beli melalui kwitansi antara pembeli atas pembayaran jual beli tanah yang dilakukan oleh warga dengan menuliskan jumlah uang yang harus di bayarkan oleh pembeli kepada penjual serta dituliskan nama terang masing-masing pihak dengan disaksikan oleh tokoh adat dan pejabat adat setempat.

Karena menurut Kepala Desa Lempur tengah tidak sedikit warga yang enggan untuk melakukan transaksi jual beli melalui Kepala Desa dan saksi-saksi yang dihadirkan melalui perangkat Desa karena untuk menghemat biaya dengan tidak perlu membayar uang Administrasi Desa.<sup>35</sup> Adapun deskripsi dari beberapa hasil

---

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nopan Tilas Kepala Desa Lempur Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, 2022.

wawancara penulis dengan 5 orang responden yang merupakan 2 orang warga Desa Lempur Tengah dan 3 orang warga Desa Perikan Tengah adalah sebagai berikut :

“Menurut Bapak Jamiral mengatakan bahwa untuk melakukan pembelian tanah beliau lebih memilih pembelian dengan cara bawah tangan ketimbang melalui Pejabat Akta Tanah karna perbandingan biayanya yang lebih mudah dan lebih tidak berbelit-belit.”<sup>36</sup>

“Begitupula dengan pernyataan Bapak Kamal selaku warga Desa Lempur Tengah yang melakukan pembelian sebidang tanah hanya dengan surat keterangan jual beli serta selebar kwitansi pembayaran dan melalui saksi-saksi. Beliau mengatakan bahwa pembelian dengan cara ini lebih cepat prosesnya ketimbang harus melalui Pejabat Akta Tanah, tinggal mencari saksi-saksi dari pihak saya (pembeli) dan penjual lalu melakukan pembayaran secara sah dan proses pembelian selesai.”<sup>37</sup>

“Selanjutnya Ibu Santi juga mengakui bahwa dalam melakukan penjualan tanahnya ia juga melakukan cara bawah tangan dengan pihak pembeli melalui surat keterangan jual beli serta selebar kwitansi dan dengan dihadiri para saksi-saksi dari pihak penjual dan pembeli. Saya berfikir mudah dengan melakukan penjualan seperti ini karna tidak memakan waktu lama dan prosesnya cepat dan mudah.”<sup>38</sup>

---

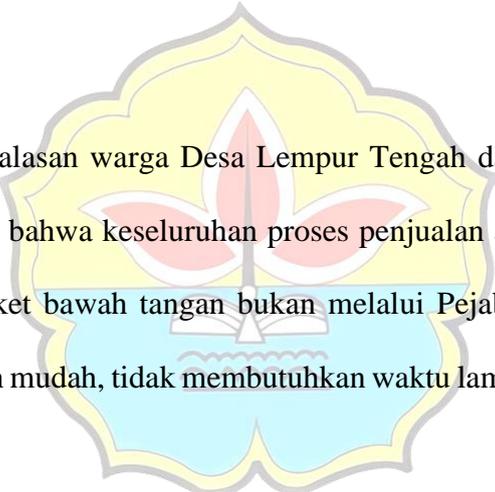
<sup>36</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Jamiral Warga Desa Lempur Tengah. 2022

<sup>37</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Kamal Warga Desa Lempur Tengah. 2022

<sup>38</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Santi Warga Desa Perikan Tengah Tengah. 2022

“Pernyataan Bapak Japri yang mengakui dirinya bahwa selama ini melakukan pembelian maupun penjual tanah hanya melalui bawah tangan tidak pernah melalui Pejabat Akta Tanah. Cukup dengan selebar pembayaran atau penerimaan kwitansi dan Kepala Desa sebagai saksi jual beli saya.”<sup>39</sup>

“Kemudian pernyataan dari Bapak Syaiful warga Desa Perikan tengah menyatakan melakukan pembelian tanah hanya dengan selebar kwitansi dan saksi-saksi dari pihak penjual dan pembeli karena lebih cepat dan hanya perlu biaya yang sedikit.”<sup>40</sup>



Dari beberapa alasan warga Desa Lempur Tengah dan Desa Perikan Tengah diatas menjelaskan bahwa keseluruhan proses penjualan ataupun pembelian tanah hanya melalui praket bawah tangan bukan melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT). Karena dinilai lebih mudah, tidak membutuhkan waktu lama dan biaya yang sedikit.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT). Harusnya dalam praktek jual beli tanah pihak penjual dan pembeli keduanya harus datang ke Kantor PPAT dan menghadap PPAT untuk kemudian membuat akta jual beli tanah. Praktek perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh warga Desa Lempur Tengah dan

---

<sup>39</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Japri Warga Desa Perikan Tengah Tengah. 2022

<sup>40</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Syaiful Warga Desa Perikan Tengah Tengah. 2022

Desa Perikan Tengah sebagaimana yang telah penulis uraikan tidaklah sejalan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Akta Tanah. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan pemindahan hak, maka akta tersebut, membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan 5 orang responden yang merupakan 2 orang warga Desa Lempur Tengeh dan 3 orang warga Desa Perikan Tengah, dapat diketahui beberapa alasan mengapa warga memilih jual beli tanah hanya melalui bawah tangan tidak melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT). Dari itu penulis merangkum 3 faktor yang menyebabkan warga lebih memilih transaksi bawah tangan, antara lain adalah:

#### 1. Prosesnya Lebih Lama

Pada umumnya peralihan hak atas tanah melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT) harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan. Disamping harus menempuh prosedur yang ditentukan warga juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah. Prosedur dan persyaratan itu pun berbeda-beda tergantung dari jenis hak tanahnya. Ditambah juga ada beberapa warga yang menyebutkan bahwa tempat tinggalnya jauh dari akses Notaris.

Jika Melalui PPAT maka syarat yang dibutuhkan, Seperti misalnya jika kita melakukan transaksi melalui PPAT maka syarat yang dibutuhkan untuk tanah yang sudah bersertipikat di antaranya adalah sertipikat tanah asli dari tanah yang akan di jual, Kartu Tanda Penduduk penjual dan pembeli, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, surat persetujuan suami istri bagi yang sudah berkeluarga, Serta Kartu Keluarga, pihak penjualpun harus membuat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.

Sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat harus memenuhi beberapa persyaratan pula yang berbeda dengan tanah yang sudah bersertipikat, yaitu warga yang hendak menjual tanah harus memiliki surat keterangan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci. Kemudian juga harus memiliki surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat bukti hak itu. Selanjutnya surat keterangan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan identitas para pihak juga dibutuhkan. Dan juga penjual harus memiliki sporadik dari Desa.

Setelah semua persyaratan tersebut terpenuhi tentunya perlu waktu lagi untuk menunggu selesainya semua prosedur peralihan tanah. Baik itu proses di PPAT dan proses di BPN sama-sama memakan waktu yang lebih lama dibandingkan lamanya waktu transaksi jika prosedurnya hanya dilakukan di bawah tangan.

Berbeda dengan jual beli tanah melalui bawah tangan yang hanya membutuhkan persyaratan sesuai dengan kesepakatan antara pejualan dan pembeli seperti membayar sejumlah uang dengan bukti kwitansi dan dengan

beberapa saksi-saksi dari pihak penjual dan pembeli, serta tanpa pengetahuan pihak Desa ataupun tidak.<sup>41</sup>

Namun menurut ketentuan Peraturan Kepala Badan Peraturan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan bahwa proses pendaftaran atau balik nama akan selesai selambat-lambatnya 3 hari kerja. Hanya saja peraturan tersebut belum berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## 2. Biaya Mahal

Berdasarkan hasil penelitian penulis dengan mewawancarai 5 orang responden yang keseluruhannya melakukan jual beli tanah melalui bawah tanah kebanyakan menyatakan memilih bawah tanagan lebih mudah dan murah. Secara tidak langsung warga menyatakan bahwa kebanyakan warga tidak memilih melalui PPAT karena tidak ingin menghabiskan biaya yang lebih mahal dan waktu yang lebih lama.<sup>42</sup>

Proses jual beli tanah melalui PPAT tentunya membutuhkan biaya tambahan untuk jasa PPAT dan juga biaya administrasi lainnya. Apalagi jika harus melanjutkan proses balik nama atau pendaftaran peralihan hak tanah ke Kantor Pertanahan. Tentunya jika hasil penjualan dari tanah yang menjadi objek jual beli tidak banyak jumlahnya. Namun sebetulnya alasan seperti ini hanya akan mempersulit warga sendiri, ketika mereka hendak memproses balik nama

---

<sup>41</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Amin Kepala Desa Perikan Tengah. 2022

<sup>42</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Remon Sekertaris Desa Lempur Tengah. 2022

sertipikat tersebut. Tentunya bukti jual beli mereka tidak diterima oleh BPN dan pada akhirnya harus membuat perjanjian ulang di hadapan PPAT. Dengan demikian tentunya pembeli juga yang rugi karena harus mengeluarkan biaya kembali. Lagipula, pada dasarnya tarif jasa Notaris atau PPAT itu disesuaikan dengan jenis jual beli tanah yang dilakukan, artinya juga melihat nominal tanah yang menjadi objek jual beli.

### 3. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat terhadap Hukum Tentang Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan pengakuan dari beberapa responden yang berhasil penulis mintai keterangannya, mereka mengakui bahwa tidak cukup mengetahui dan mengerti tentang ketentuan dan akibat hukum peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku. Mereka juga mengungkapkan belum pernah ada penyuluhan atau seminar mengenai tata cara jual beli tanah melalui PPAT.

## **B. Bagaimana Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Menurut Perspektif Hukum Agraria Nasional**

Adapun akibat hukum dalam peralihan hak atas tanah di bawah tangan antarlain adalah :

1. Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kabupaten Kerinci

a) Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Lempur Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Lempur Tengah Kecamatan Gunung Raya. Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Remon selaku Sekretaris Desa Lempur tengah berpendapat kalau jual beli tanah di desa lebih nyaman untuk masyarakat melalui bawah tangan, karena dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala Desa, saksi dari desa sendiri selain ada saksi dari pihak masing-masing juga ada saksi yang dihadirkan dari perangkat desa sendiri serta tetangga yang telah dikenal oleh yang bertransaksi tersebut. Sehingga mereka merasa lebih nyaman.<sup>43</sup>

Namun Jika dilihat dari akibat hukumnya, maka:

- 1) Pada Kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selebar kwitansi maupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Adat/ Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- 2) Jual Beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Remon selaku Sekretaris Desa mengatakan bahwa tidak ada masalah yang begitu besar, hanya saja masalah yang sering timbul adalah mengenai batasan tanah dari tanah mereka tersebut, misalnya batas tanah sawah atau batas tanah kebun mereka. akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertipikat jika sudah ada biaya. Hal ini dilakukan untuk

---

<sup>43</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Remon Sekretaris Desa Lempur Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, 2022

mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>44</sup>

b) Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci.

Dari hasil penelitian penulis mengenai masih banyaknya masyarakat yang melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Amin selaku Kepala Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya, selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual. Tetapi tetap saja hal ini akan menjadi kerawanan bagi mereka sendiri di kemudian hari nanti.<sup>45</sup>

Akibat hukum dari proses jual beli tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi hukumnya belum sah karena belum ada sertipikat. Maka dari itu pentingnya akta otentik dari PPAT yang berasal dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Akta

---

<sup>44</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Remon Sekretaris Desa Lempur Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, 2022

<sup>45</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Amin Kepala Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, 2022

Tanah (PPAT) agar lebih dikuatkan kekuatan Hukum dari sebuah perjanjian jual beli tanah tersebut.

- c) Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau Dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kerinci.

Menurut Bapak Suseno Hadi, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci, suatu perjanjian yang dilakukan di bawah tangan atau tidak berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2. kecakapan mereka yang membuat kontrak; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal. Meskipun demikian, akta otentik tetaplah akan yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak, bahkan terhadap ahli waris.

Maka dari itu menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Suseno Hadi, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci menjelaskan untuk lebih aman dan proses jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum, maka sebaiknya proses jual beli tanah di bawah tangan tidak perlu dilakukan, karena apabila melihat akibat hukumnya di kemudian hari. Karena dengan melakukan proses jual beli

tanah di bawah tangan, apabila tidak dilakukan di PPAT maka nantinya untuk mendapatkan alat bukti yang sah akan repot.<sup>46</sup>

Namun jika dilihat dari ketentuan Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa:

“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

---

<sup>46</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suseno Hadi, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci, 2022

Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk 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 adanya pengertian seperti pembahasan diatas, maka menimbulkan kesimpulan bahwa didalam transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Undang-undang haruslah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan jika dalam transaksi jual beli hak atas tanah tersebut tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-undang maka transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dinilai belum memiliki kekuatan hukum yang tetap berdasarkan Undang-undang yang berlaku.

Atas dasar itu maka dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat awam yang ingin melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, memang negara tidak melarang melakukan jual beli di bawah tangan, tapi disatu sisi negara mengharuskan bahwa setiap proses pelaksanaan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat negara yang berwenang agar mendapatkan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik tersebut.

Maka jika dikaitkan dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan atau hanya melalui kuitansi jual beli dengan demikian dapat

dipastikan transaksi jual beli peralihan hak atas tanah tersebut sah menurut hukum namun tidak memiliki kekuatan hukum.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

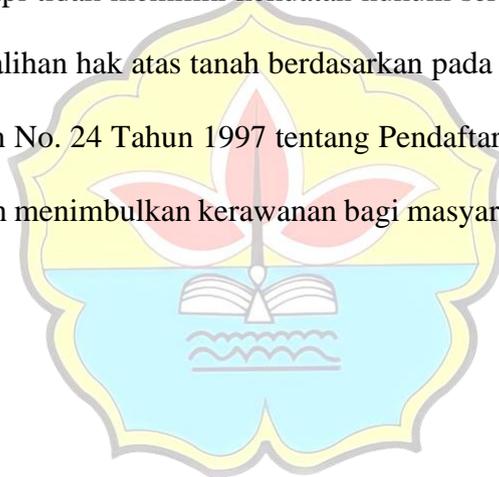
#### **A. KESIMPULAN**

Dari hasil penbelitian penulis mengenai peraktek jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Kerinci Khususnya di Desa Lempur Tengah dan Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya adalah sebagai berikut:

- a. Meskipun keseluruhan warga memilih melakukan peraktek jual beli tanah bawah tangan, ada 3 alasan mengapa warga lebih memilih praktek jual beli tanah melalui bawah tangan dibandingkan harus melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT), antarlain adalah :

- a) yang paling utama yaitu faktor tradisi/berdasarkan hukum adat. Sejak jaman dahulu masyarakat dikecamatan gunung raya melakukan peralihan hak atau jual beli hanya melalui proses peralihan hak secara di bawah tangan baik secara lisan maupun tulisan,cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak ditambah saksi-saksi dan kepala desa/kepala adat saja. hal ini suda menjadi hukum adat tidak tertulis dikalangan masyarakat kecamatan gunung raya.
- b) kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai ketentuan peralihan hak atas tanah sehingga masyarakat lebih cenderung memilih melakukan penjualan atau pembelian tanah melalu cara adat atau jual beli bawah tangan.
- c) proses lebih lama jika melalui PPAT karena harus melalui beberapa prosedur dan mengikuti ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dan memiliki proses waktu kerja yang cukup lama.

- d) Serta biaya yang mahal jika melalui PPAT karna pembeli atau penjual harus juga membayar jasa dari Pejabat Akta Tanah (PPAT) dan prosedur-prosedur lainnya.
- b. Akibat hukum dari praktek jual beli atau peralihan hak milik atas tanah melalui bawah tangan masih banyak terjadi di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci yaitu kerap terjadinya sengketa pertanahan atau kepemilikan lahan, tentunya berdasarkan hukum adat jual beli tanah mereka itu sah tetapi tidak memiliki kekuatan hukum serta tidak memenuhi syarat formil peralihan hak atas tanah berdasarkan pada pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang tentunya hal ini akan menimbulkan kerawanan bagi masyarakat tersebut di kemudian hari nanti.

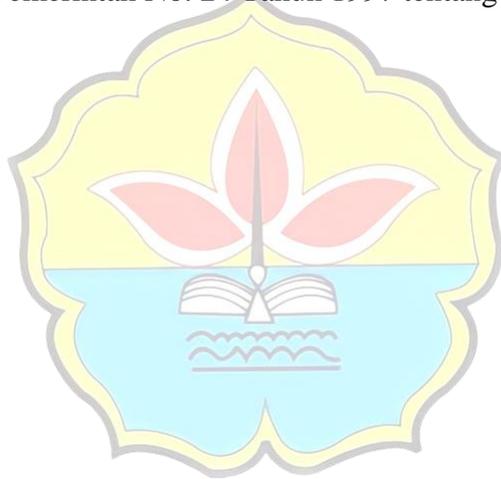


## **B. SARAN**

Untuk dapat mengatasi tingkat peraktek jual beli atau peralihan hak atas tanah melalui bawah tangan di Kabupaten Kerinci Khususnya di Desa Lempur Tengah dan Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya adalah sebagai berikut:

- a. Perlunya kolaborasi antara perangkat Desa dengan Badan Pertanahan Nasional di kabupaten kerinci untuk memberikan sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah demi terwujudnya kepastian hukum terhadap hak atas tanah guna menghindari terjadinya sengketa atau konflik pertanahan di Kecamatan Gunung Raya yang akan timbul di kemudian hari.

- b. Diharapkan pada setiap Kepala Desa untuk mengingatkan warga jika akan melakukan transaksi jual beli tanah untuk dapat melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT) terdekat. Untuk menghindari masalah di kemudian hari dan melakukan transaksi dengan berdasarkan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
- c. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat. Dimana sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Al Rashid Harun. *Sekilas tentang jual beli tanah*. Balai aksara, jakarta, 1949
- Harsono, Boedi. *penggunaan dan penerapan Asas-asas Hukum Adat Pada Hak Milik atas Tanah*, Pustaka sinar harapan, jakarta, 1983.
- Perangi efendi. *HUKUM AGRARIA DI INDONESIA suatu telah dari sudut pandang praktisi hukum*. CV. Rajawali, Jakarta, 1991.
- Mulyadi, Kartini dan Widjadja, Gunawan, *Hak-Hak Atas Tanah*, Pernada Media, Jakarta, 2004
- Daliyo (et.al), J.B., *Hukum Agraria I, Prenhallindo*, Jakarta, 2001.
- Soimin, soedharyo. *kitab undang-undang hukum perdata.*, cetakan 13. sinar grafika, jakarta, 2014.
- Harsono, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, Jakarta, 2004
- Bachtiar, Effendi. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, 1993
- Bachsani, Mustafa. *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remaja karya, Bandung, 1984.
- Hasan, Wargakusuma. *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Soeroso, R. *Perjanjian dibawah tangan pedoman praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, Sinar grafika, Jakarta, 2011.
- Al Rashid Harun. *Sekilas tentang jual beli tanah*. Balai aksara, jakarta, 1949
- Harsono Budi. *penggunaan dan penerapan Asas-asas Hukum Adat Pada Hak Milik atas Tanah*, Pustaka sinar harapan, jakarta, 1983.
- Perangi efendi. *HUKUM AGRARIA DI INDONESIA suatu telah dari sudut pandang praktisi hukum*. CV. Rajawali, Jakarta, 1991.
- Mulyadi, Kartini dan Widjadja, Gunawan, *Hak-Hak Atas Tanah*, Pernada Media, Jakarta, 2004
- Daliyo (et.al), J.B., *Hukum Agraria I, Prenhallindo*, Jakarta, 2001.

- Parlindungan, AP. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973
- Tolib,Setiyadi. *Intisari Hukum Adat Indonesia*,Cetakan 4, Alfabeta, Bandung, 2015
- Soimin soedharyo.*kitab undang-undang hukum perdata.*,cetakan 13. sinar grafika, jakarta, 2014.
- Edi, Ruchyat. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Cetakan 2, Alumni, Bandung, 2004
- Hilman, Hadikusuma. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 2, Mandar maju, Bandar Lampung, 2003
- Boedi,Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004
- Bachtiar, Effendi. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, 1993
- Bachsani, Mustafa. *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remaja karya, Bandung, 1984.
- Hasan,Wargakusuma. *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Djoko, Prakorso. *Eksistensi Prana Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, 2001.
- Soeroso, R. *Perjanjian dibawah tangan pedoman praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, Sinar grafika, Jakarta, 2011.
- Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, cetakan 3, 1994

## **B. PERATURAN PEUNDANG-UNDANGAN**

- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Nomor 5 Tahun 1960.

### C. WEBSITE

<http://www.pengertianpakar.com/2014/pengertian-pengelolaan-perencanaan-dan.html>

