

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan utama manusia yang tidak bisa dihindarkan. Kebutuhan terhadap tanah akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, yang di mana semuanya membutuhkan tanah untuk hidup dan melanjutkan kehidupan. Tanah merupakan aset kekayaan yang sangat berharga. Nilainya yang terus meningkat ditambah letak kondisinya yang strategis. Bahkan dewasa ini, tanah menjadi salah satu instrumen investasi untuk properti yang diminati oleh banyak orang karena harganya yang cenderung melonjak dari waktu ke waktu.

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali. Sedangkan dalam Pasal 4 UUPA, pengertian mengenai tanah dinyatakan sebagai berikut:<sup>1</sup>

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Sebagaimana diterangkan pada pasal di atas, yang dimaksud istilah tanah ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah)

---

<sup>1</sup>Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3.

termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang yang disebut *asas accessie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain.<sup>2</sup>

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian 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.

Menurut B Ternaar Bzn jual beli tanah dalam hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dan penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual, sedangkan jual beli tanah menurut UUPA adalah pihak penjual menyerahkan dan pembeli membayar

---

<sup>2</sup>*Ibid.*

harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai artinya hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah, bersifat terang artinya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan bersifat riil/nyata artinya menunjukkan kepada akta Pejabat Pembuat Akta tanah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah, pendaftaran terhadap tanah harus dilakukan setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah yaitu dibuatkannya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

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

Peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Untuk menjamin kepastian hukum dari hak tanah, UUPA mewajibkan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

---

<sup>3</sup>Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura Nomor 38/Pdt.G/2020/PN Sak.

Indonesia, dan mewajibkan para pemegang hak terkait untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Dengan telah didaftarkannya hak atas tanah tersebut, pemegang hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan”.<sup>4</sup>

Fakta di sebagian masyarakat, masih ada yang mempraktikkan jual beli tanah secara di bawah tangan. Adapun yang dimaksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat di mana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai atau sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Penghulu.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

---

<sup>4</sup>Zikra Fitrianti, 2020, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga”, *Indonesian Notary*, Volume 2 No. 4 (2020), hlm. 745, diakses 20 Oktober 2021, <https://is.gd/tQjWyC>.

“Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Dalam banyak praktik di masyarakat, sering menganggap bahwa jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan adalah jual beli yang sah secara hukum hanya berdasarkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), kuitansi pembayaran yang sudah lama dibuatnya atau pemberian kuasa kepada orang lain sebagai pengurusan jual beli tersebut.

Kejadian seperti yang telah diuraikan tersebut penulis temukan di wilayah permukiman penduduk Kampung Buntan Lestari, Kecamatan Bunga Raya; Kampung Rawang Kao Barat, Kecamatan Lubuk Dalam; serta Kampung Simpang Perak Jaya dan Kampung Seminai, Kecamatan Kerinci Kanan di Kabupaten Siak.

Pemilihan wilayah yang penulis lakukan tersebut di atas didasarkan daerah-daerah tersebut merupakan daerah bekas transmigrasi di Kabupaten Siak, Provinsi Riau. Di daerah tersebut masyarakat masih melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan dan perjanjian tersebut di bawa ke Kantor Penghulu setempat untuk diterbitkan Surat Keterangan Jual Beli dan/atau Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) oleh Penghulu setempat.<sup>5</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura Nomor 38/Pdt.G/2020/PN Sak merupakan salah satu contoh kasus jual beli sebidang tanah seluas 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dengan Sertipikat

---

<sup>5</sup>Hasil wawancara dengan Bapak H. Arifin, S.P., Penghulu Rawang Kao Barat Kecamatan Lubuk Dalam Kabupaten Siak, Senin tanggal 28 Desember 2021.

Hak Milik (SHM) dan lahan kebun sawit seluas 2 Ha (dua Hektar), jual beli mana dilakukan secara di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas dasar kepercayaan.

Dengan telah dilakukannya transaksi jual beli maka seharusnya tanah dan lahan kebun sawit tersebut di atas telah beralih menjadi milik Penggugat, namun dikarenakan jual beli dilakukan secara di bawah tangan pengalihan kepemilikan hak atas tanah belum dapat dilaksanakan. Pengalihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat baru dikatakan sah apabila para pihak telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan instansi yang berwenang, dalam hal ini pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana objek tersebut berada.

Secara hukum, dalam jual beli properti (tanah dan atau bangunan) harus memenuhi asas terang dan tunai. Artinya, jual beli properti harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan harus ada pembayaran atas jual beli tersebut. Apabila kedua syarat tersebut dipenuhi, baru jual beli tersebut dikatakan sah menurut hukum. setelah jual beli dilakukan, dibuktikan dengan adanya akta jual beli, PPAT berkewajiban mendaftarkan jual beli tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk melakukan balik namanya ke atas nama pembeli.<sup>6</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Penghulu Kampung Buantan Lestari, Kecamatan Bunga Raya, praktik jual beli di bawah tangan sering dilakukan karena biayanya yang tidak terlalu mahal dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Penghulu dan saksi-

---

<sup>6</sup>NM. Wahyu Kuncoro, 2015, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm. 60.

saksi. Dengan begitu, proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah. Dibandingkan jika harus ke Badan Pertanahan Nasional di mana biaya yang harus dikeluarkan penjual dan pembeli relatif lebih besar dan prosesnya yang cukup lama. Terlebih, ketika mengurus jual beli di Badan Pertanahan Nasional sering terdapat biaya yang tidak terduga yang melebihi jumlah biaya resmi. Hal inilah yang menyebabkan sebagian masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli di bawah tangan yang dilakukan atas dasar kepercayaan tersebut akan menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli, karena sertifikat yang telah diperjualbelikan tersebut masih atas nama pihak penjual. Jika nantinya pihak penjual meninggal dunia atau tidak diketahui lagi keberadaannya, maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian nanti terhadap kepemilikan hak atas tanah yang telah dibeli oleh pihak pembeli. Berdasarkan hal tersebut akan mengalami kerugian yaitu pihak pembeli tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertifikat tanah. Kerugian yang lain ialah kemungkinan tuntutan pembatalan jual beli dari pihak-pihak yang merasa dirugikan, seperti adanya tuntutan pembatalan jual beli dari para ahli waris pihak penjual. Adapun dalam praktik hukum tuntutan pembatalan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan umumnya didasarkan pada ketentuan Pasal 617 KUHPerdara yang pada pokoknya menegaskan:

“Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk akta autentik, atau ancaman kebatalan”.

Selain untuk memberikan kepastian hukum atas status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi pemilik tanah dari campur tangan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. dalam hal ini, Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi: c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1 poin 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.<sup>7</sup>

Mengingat pentingnya kepastian hukum dari setiap peralihan hak yang diakibatkan oleh jual beli hak atas tanah, maka UUPA mewajibkan pendaftaran peralihan hak yang timbul dari jual beli tersebut. Melihat kenyataan tersebut, penulis ingin mengkaji perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah membeli tanah dari pihak penjual secara di bawah tangan dan upaya apa yang dapat dilakukan untuk memperoleh bukti

---

<sup>7</sup>Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2017, *Himpunan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, hlm. 3.



kepemilikan yang sah, jika keberadaan atau tempat tinggal pihak penjual tidak diketahui lagi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik melakukan penelitian skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Siak”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa akibat hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli secara di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli secara di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Siak?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli secara di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang melaksanakan perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah di kabupaten Siak

## D. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis (*Socio Legal Research*). Penelitian yuridis sosiologis atau non doctrinal yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan melalui wawancara untuk mendapatkan data primer dengan pokok permasalahan yang hendak dibahas. Di samping itu, dilakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder.

### 2. Sumber Data

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan 2 (dua) sumber data, yaitu:

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian. Pengumpulan data primer merupakan bagian internal dari proses penelitian dan yang seringkali diperlukan untuk tujuan pengambilan keputusan. Data primer dianggap lebih akurat, karena data ini disajikan secara terperinci.

Pada penelitian ini jawaban data primer diperoleh dari hasil wawancara dari Bapak Sarno selaku Penghulu di Kampung

Buantan Lestari, Kecamatan Bunga Raya; Bapak H. Arifin, S.P. selaku Penghulu Kampung Rawang Kao Barat, Kecamatan Lubuk Dalam serta penduduk, Bapak Eddy Supratman di Kampung Simpang Perak Jaya dan Bapak Sunardi di Kampung Seminai, Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak.

b. Data sekunder

Adapun dalam data sekunder ini memanfaatkan bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>8</sup> Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>8</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 140.

e) Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura  
Nomor 38/Pdt.G/2020/PN Sak.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan dan memperkuat bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya pakar hukum, buku teks, buku bacaan hukum, jurnal-jurnal, serta bahan dokumen hukum lain yang terkait dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan untuk penelitian adalah:

- a. Wawancara, yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan jalan mengadakan komunikasi dengan sumber data (Narasumber/Responden). Komunikasi tersebut dilakukan langsung dengan dialog (Tanya jawab) secara lisan yang dilakukan secara sistematis dan berdasarkan masalah, tujuan dan hipotesis penelitian.

Langkah-langkah yang dilakukan peneliti dalam pengumpulan data melalui wawancara diantaranya sebagai berikut:

- 1) Melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. Pertanyaan wawancara didapatkan dari analisis dokumen. Selain dari pertanyaan yang disiapkan, pertanyaan juga bisa bersifat fleksibel sesuai dengan alur pembicaraan.

- 2) Pelaksanaan wawancara dilakukan dengan menggunakan alat perekam dan buku catatan. Alat perekam digunakan setelah peneliti terlebih dahulu meminta izin kepada informan.
  - 3) Data yang didapatkan kemudian di analisis sesuai dengan teknik analisis data.
- b. Studi dokumen, yaitu mencari dan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perlindungan hukum dan akibat hukum jual beli di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Siak, serta mempelajari buku-buku dan sumber-sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan pokok bahasan yang diteliti.
4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif yakni merupakan data yang tidak berbentuk angka.<sup>9</sup> Analisis kualitatif dilakukan dengan jalan memberikan penilaian apakah ketentuan perundang-undangan tentang jual beli tanah dapat dijadikan pedoman untuk acuan pelaksanaan dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Siak, kemudian dipaparkan secara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan serta penyelesaiannya yang berkaitan erat dengan penyusunan ini.

---

<sup>9</sup>Rianto Adi, 2010, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm. 56.