

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia merupakan makhluk ciptaan Allah yang tidak dapat hidup dengan sendirinya. Manusia disebut sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lainnya. Manusia juga tidak dapat dipisahkan dengan lingkungan sekitarnya termasuk juga dengan tumbuhan, hewan, tanah dan juga benda yang lain. Oleh karena itu, manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal, tempat mengolah tanaman, dan lain sebagainya.

Manusia sering disebut sebagai zoon politicon artinya bahwa manusia dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan berinteraksi dengan manusia lain. Oleh karena itu, manusia tidak dapat dipisahkan oleh lingkungan disekitarnya. Hal tersebut juga termasuk dengan tumbuh-tumbuhan, hewan, tanah sebagai tempat tinggal dan benda yang berada disekitarnya. Dan oleh sebab itu maka tanah sangat dibutuhkan oleh manusia yang akan dijadikan sebagai tempat untuk ditinggali yang diatas tanah tersebut adanya sebuah rumah yang sudah siap untuk ditinggali atau dihuni atau juga bisa ditempati. Selain itu tanah juga dapat diolah sebagai tempat mengolah tanaman seperti berkebun, bertani, dan juga bercocok tanam.

Oleh karena itu tanah adalah sangat berperan penting dalam kehidupan manusia, yang mempunyai banyak manfaatnya. Tanah juga disebut sebagai

kekayaan Indonesia yang fungsinya sangat berperan penting bagi rakyat atau masyarakat Indonesia yang dapat meningkatkan kedamaian, keamanan, dan menyejahterakan rakyat atau masyarakat.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang berperan penting bagi kehidupan manusia. Tanah juga merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial yang sangat penting bagi rakyat Indonesia yang berguna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga tanah diatur juga dalam Peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut : “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religious, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di

dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.<sup>1</sup>

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.<sup>2</sup> Demikian pentingnya tanah sehingga Jean Jacques menempatkan aspek kepemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama diakui menjadi pemilik jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. Pertama, tidak ada seorang pun yang memempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas. Ketiga proses kepemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional.

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena

---

<sup>1</sup> Urip santoso, 2012, *Hukum Agraria:KajianKomprehensif*, Edisi I,(Jakarta:Kencana Prenada Media Group, hlm. 32)

<sup>2</sup> Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm.1

pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdara Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>3</sup>

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Ini berarti bahwa bumi, air, dan ruang

---

<sup>3</sup> *Ibid*

angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya.

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pertaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.

Tanah juga Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, kebutuhan tanah akan berkembang seiring dengan perkembangan pembangunan ekonomi sangat memerlukan adanya lahan atau tanah. Dalam kehidupan sehari-hari banyak terjadi perselisihan, persengketaan, perdebatan dan konflik terkait tanah bahkan sampai ke pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi masyarakat, sehingga banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan berbagai cara agar mendapatkan keuntungan. Tidak lain dilakukan jual beli tanah dengan akta bawah tangan.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, suatu akta dibagi 2 (dua) antara lain di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*otentik*). Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta dibawah tangan

tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPerdara akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan Akta Otentik.

Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam kontrak secara pribadi, dan bukan dihadapan notaris atau pejabat resmi lainnya. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Apabila terjadi sengketa atau perselisihan dalam jual beli di bawah tangan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan hal tersebut berdasarkan Pasal 164 HIR, hukum acara perdata di Indonesia mengakui keberadaan surat sebagai salah satu alat bukti yang sah di pengadilan. Maka dari itu, akta dibawah tangan tetap di akui sebagai alat bukti yang dapat digunakan di pengadilan ketika terjadi sengketa.

Meskipun dalam kenyataan salah satu perkara tersebut dapat menjadi perhatian terkait perlindungan hukum dalam jual beli tanah. Termasuk kepentingan perlindungan pembeli tanah dalam akta di bawah tangan. Yang dimana surat perjanjian jual beli tanah hilang dikarenakan suatu sebab tertentu.

Sehingga pembeli tanah tidak dapat melakukan pembangunan diatas tanah yang di jual beli tersebut. Dan juga para ahli waris menolak untuk dilakukan pembangunan diatas tanah tersebut.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjiann tersebut.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara civil liability (pertanggungjawaban perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali. Disamping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara criminal liability (pertanggungjawaban pidana). Pertanggung jawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan penal (hukuman) dan non-penal (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka. hlm. 14

Adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan tersebut, tetapi tidak bisa dipungkiri masih ada terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN PEMBELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA BAWAH TANGAN**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah faktor-faktor penyebab jual beli tanah di bawah tangan?
2. Bagaimana perlindungan bagi para pihak dalam jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan?
3. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Mengacu pada rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini dapat penulis sampaikan adalah :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab jual beli tanah dibawah tangan
2. Untuk mengetahui perlindungan bagi para pihak dalam jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan



3. Untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan

#### **D. Metode Penelitian**

##### 1. Pendekatan

Pendekatan yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mempelajari undang-undang, buku-buku, dan jurnal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

##### 2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Untuk mendapatkan data sekunder itu, sumber data yang digunakan adalah:

###### a. Bahan hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

###### b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku, artikel dan jurnal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi, yaitu dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan jurnal yang berkaitan masalah yang akan diteliti.

### 4. Teknis Analisis Data

Analisis data dalam yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Data sekunder yang telah terkumpul dari studi kepustakaan, kemudian penulis olah dan membandingkan dengan putusan pengadilan, kemudian mengambil kesimpulan, setelah itu penulis menguraikannya dalam bentuk kalimat