

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### A. Latar Belakang

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Disini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di *saneer*, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional.<sup>1</sup>

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat di UUPA, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “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.”

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 205

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi :“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.”

Jumlah tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Tidak seimbang antara persediaan dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam persoalan. Tanah sebagai benda tidak bergerak yang dapat dihaki dapat dialihkan kepemilikannya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.<sup>2</sup> Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum yang salah satunya adalah jual beli, hibah. Beralihnya hak atas tanah karena dialihkan, pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta jual beli baik berupa kwitansi pembayaran maupun surat perjanjian antara pihak pembeli dan penjual.

Konsekuensi yuridis yang dapat timbul berkenaan dengan perbuatan peralihan hak atas tanah dan perolehan sertifikat. Melalui jual beli dengan akta dibawah tangan sebagai buktinya, yaitu masalah perlindungan hukum bagi pemegangnya atau pembeli jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 37 PP.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun ketentuan tersebut pada

---

<sup>2</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 1

dasarnya menghendaki adanya akta PPAT sebagai dasar dan syarat mutlak untuk keperluan pendaftaran. Kebutuhan akan suatu perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat sangat diinginkan. Sebagai konsekuensi dari hal itu maka pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengusahkan kesejatraan dalam bentuk memberikan perlindungan hukum yang meliputi segala segi kehidupan.<sup>3</sup>

Pada umumnya jual beli adalah menukar suatu barang dengan cara yang tertentu. Namun di dalam pasal 1457 KUHPdt “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” semisal dalam hal jual beli tanah maka dari perjanjian tersebut penjual (pihak yang mempunyai tanah) melahirkan suatu kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan, kepada pihak lain yaitu pembeli (pihak yang membeli tanah). Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya : “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahya setelah adanya balik nama. Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli baru dapat beralih kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru jika dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh Pejabat

---

<sup>3</sup>Banyara Sangadji, Amunuddin Salle dan Abrar Saleng, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang - Undang Pokok Agraria Di Kecamatan Sirimau Kota Ambon*, jurnal, hlm. 10

Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat.<sup>4</sup>

Sebelum membuktikan hak milik dari jual beli maka seseorang harus melakukan proses peralihan hak milik terlebih dahulu seperti yang dijelaskan dalam Pasal 23 UUPA menjelaskan bahwa: “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan”. Agar jual beli yang dilakukan nantinya akan mendapatkan kepastian hukum. Selanjutnya apabila tanah yang sudah berpindah kepemilikannya itu harus didaftarkan seperti ketentuan pasal 19 UUPA berbunyi “

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

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Dalam kenyataannya masih banyak ditemukan praktek jual beli tanah yang tidak sesuai dengan yang di isyaratkan di dalam undang –undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA mengenai jual beli tanah. Masih sering terjadi proses jual beli tanah yang prosedurnya tidak sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam

---

<sup>4</sup>Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus*, Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 34

undang undang, salah satunya jual beli yang masih sering dilakukan adalah jual beli dibawah tangan.<sup>5</sup>Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi.<sup>6</sup> Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Hal mutlak yang harus ada dalam setiap perjanjian jual beli salah satunya itikad baik. Dari pihak penjual maupun pihak pembeli keduanya haruslah menunjukkan itikad baik. Apabila dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ada itikad baik maka akibat hukum yang ditimbulkan akan berdampak besar pada perjanjian jual beli tersebut. Yang dampak tersebut akan merugikan salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Serta akan berdampak pula pada kepastian hukum dari perjian jual beli tersebut. Konsekuensi hukum yang dapat timbul berkenaan dengan perbuatan jual beli tanahdibawah tangan sebagai buktinya, yaitu masalah perlindungan hukum bagi pemegangnya atau pembeli. Kepemilikan pemegang hak atas tanah yang prosedur jual belinya dilakukan dibawah tangan, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan dikemudian hari. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus di kecamatan lawean kota surakarta dalam perkara nomor Nomor: 26/Pdt.G/2003/PN.Ska.

---

<sup>5</sup>Prancisca RomanaDwi Hastuti, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*, Vol. 2 No. 2, 2015, hlm. 3

<sup>6</sup>Nur Susanti, *Loc. Cit*

Dalam kasus yang penulis analisis Pada tahun 1971 telah terjadi jual beli tanah yang prosesnya dilakukan dengan dibawah tangan antara Ny Djanah (penggugat) dan Tn Darijono ( tergugat) yaitu sebidang tanah kosong seluas  $\pm 100$  m<sup>2</sup>, bagian dari Persil No. 385 yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Surakarta, dengan harga Rp. 55.000,00 (lima puluh lima ribu rupiah).Pembelian tersebut dilakukan didepan Kepala Kampung Purwosari, dengandisaksikan oleh Pamong Kelurahan setempat, serta beberapa saudara Tn Darijono. Bahwa pada tahun 1978, Penggugat membeli lagi tanahpekarangan seluas  $\pm 7$  m<sup>2</sup>, bagian dari Persil No. 385 tersebut diatas, yang bergandengan/bersebelahan dengan tanah yang dibeli oleh para Penggugat tersebut pada posita diatas, dari Tergugat II, seharga Rp. 35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah). Setelah tanah pekarangan tersebut dibeli oleh Penggugat,kemudian langsung dibangun rumah dan ditempati oleh Penggugat beserta dengan anak- anaknya, tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga termasuk dariTergugat itu sendiri. Dalam kesepekatan balik nama sertifikat akan di urus oleh penggugat dan tergugat. Para penggugat dengat itikat baik dan tanpa prasangka buruk menunggu pelaksanaan peralihan hak/balik nama atas obyek sengketa tersebut. Tanpa sepengetahuan dari penggugat, obyek sengketa tersebut telah disertifikatkan oleh tergugat1 menjadi sertifikat hak milik nomor 1965, kelurahan purwosari kecamatan laweyan surakarta seluas  $\pm 108$  m<sup>2</sup>, atas nama dadik slamet triyono. Akhirnya senketa kepemilikan hak atas tanah tersebut di bawa ke ranah pengadilan yang berwenang. Pengadilan yang berwenang dalam kasus tersebut adalah Pengadilan Negeri Surakarta.

Perlunya perlindungan hukum pihak pembeli terhadap jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dalam penulisan hukum berjudul” **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN**”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan ?
2. Apakah akibat hukum atas jual beli hak atas tanah dibawah tangan bagi pihak pembeli ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, tujuan dalam kajian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
  - a. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan.
  - b. Untuk menganalisis berbagai akibat hukum yang ditimbulkan dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan.
2. Tujuan Subyektif
  - a. Untuk melatih kemampuan penulis mengenai penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
  - b. Untuk memperluas, mengembangkan pengetahuan penulis serta pemahaman aspek hukum didalam teori hukum secara kritis dan sistematis.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan masukan bagi pemerintah dan pihak yang terkait dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan.
  - b. Memberikan masukan khususnya masyarakat di pedesaan terkait jual beli hak atas tanah dibawah tangan.

- c. Memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Menambah wawasan bagi pembaca mengenai perlindungan hukum dan upaya yang dapat dilakukan khususnya pihak pembeli terkait adanya jual beli hak atas tanah dibawah tangan.
- b. Diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pembuatan Jual Beli hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.
- c. Guna memberi jawaban atas permasalahan yang diteliti.