

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia ialah Negara kesatuan, yang berbentuk republik dalam (UUD 1945 Pasal 1 Ayat (1), disebutkan dalam kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar (Ayat 2), dan Negara Indonesia adalah Negara hukum. Sebagaimana diatur dalam UUD 1945, Pasal 33 Ayat (3) menentukan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.¹

Semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah, maka tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah, karena sangat penting bagi kehidupan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli tanah. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di

¹Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Koperehensif*, Edisi 1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. 2012 hlm. 32.

hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli.²

Jual beli dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli maka hal tersebut termasuk dalam hukum agraria. Hak atas tanah dapat dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah atau warisan, Pasal 26 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria ditentukan bahwa: "jual, beli, penukaran, penghibahan, pengalihan, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".³ Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa 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.

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Pesatnya dunia usaha yang semakin maju, menjadikan bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan

²A.Fatwatuloh, *Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Skripsi. Bandung: Universitas Pasundan. 2022 hlm 24.

³Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta. 2014.

secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa :
“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”⁴

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

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. Namun, dalam prakteknya masyarakat di Kelurahan Denai Kecamatan Medan Denai dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih ada beberapa masyarakat yang melakukannya dibawah

⁴ Toto, Susmono Hadi, Hartiwiningsih, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta). *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2. 2015

tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Akan tetapi, jika dikaji lebih mendalam perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum.

Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian 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 hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.⁵

Salah satu bentuk jamin kepastian hukum adalah adanya akta. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶ Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

⁵ R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000, hlm.322.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149.

Akta menjadi hal yang penting bagi setiap masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan akta adalah Pejabat Pembuat Tanah (PPAT). Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan adanya ketentuan tersebut, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT.

Dalam perkembangannya peran PPAT menarik untuk dibicarakan, karena banyak kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Ketidak sesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan akta otentik diharapkan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa. Sebagai pejabat negara, PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, PPAT rentan dengan godaan dan penyelewengan untuk kepentingan pribadi.

Sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta pelaksanaannya diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap mal praktek yang dikeluarkan oleh oknum PPAT yang tidak bertanggungjawab. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dikatakan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta Jual Beli Tanah. Sedangkan dalam masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak tadi ke kantor Pertanahan Nasional sehingga dapat dicatatkan didalam sertifikatnya.

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

bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut. Pada hakekatnya suatu akta otentik mempunyai nilai pembuktian penuh terhadap para pihak dan ahli warisnya atau pihak lain yang mempunyai hak para pihak. Dokumen asli harus memenuhi persyaratan berikut:⁷

1. Tindakan itu harus dilakukan oleh atau di hadapan seorang pejabat.
2. Pejabat yang membuat atau sebelumnya membuat dokumen harus diberi wewenang untuk membuat dokumen tersebut.

Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh Undang Undang Pokok Agraria diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak Karena jual beli tersebut. Dalam prakteknya masyarakat di Kelurahan Denai Kecamatan Medan Denai dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang berjudul **“PEMBUATAN SURAT JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (di Kelurahan Denai Kecamatan Medan Denai)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas,maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Mengapa para Pihak membuat Surat Jual Beli Tanah dibawah Tangan di Kelurahan Denai Kecamatan Medan Denai ?
2. Bagaimana Proses Pembuatan Surat Jual Beli Tanah dibawah tangan Di

⁷ Arie Sukanti Hutagalung. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Swadaya Grup, Jakarta. 2017. hlm. 9

Kelurahan Denai Kecamatan Medan Denai ?

3. Bagaimana Akibat Hukum Pembuatan Surat Jual beli Tanah dibawah Tangan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Mengapa Para Pihak membuat Surat Jual Beli Tanah dibawahTangan di kelurahan denai kecamatan medan denai
2. Untuk mengetahui Bagaimana Proses Pembuatan Surat Jual Beli Tanah dibawah tangan di kelurahan denai kecamatan medan denai
3. Untuk mengetahui Akibat hukum pembuatan surat jual beli tanah dibawah tangan

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang akan dicapai pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, dan khususnya pada bidang ilmu hukum.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan tentang hukum agraria mengenai Pelaksanaan PPAT dalam pembuatan Suratjual beli tanah.
 - c. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan topik bahasan yang serupa.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi peneliti, hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan

dalam bidang Ilmu Hukum.

- b. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat dalam menghadapi pembuatan surat jual beli tanah dibawah tangan.

E. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian memegang peranan penting dalam membantu manusia untuk memperoleh pengetahuan baru dalam memecahkan masalah, di samping akan menambah ragam pengetahuan. Dalam memecahkan suatu permasalahan dan guna mencari jawaban atas permasalahan tersebut, maka penelitian ini menggunakan dengan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan penelitian yang digunakan untuk menggambarkan kondisi yang dilihat di lapangan secara apa adanya.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat dari sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.⁸ Dalam melaksanakan penelitian, penulis langsung terjun ke

⁸Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012. hlm. 25.

lapangan yaitu kelurahan Denai, guna mendapatkan data yang secara langsung diperoleh dari masyarakatnya untuk diteliti.

3. Pendekatan Permasalahan

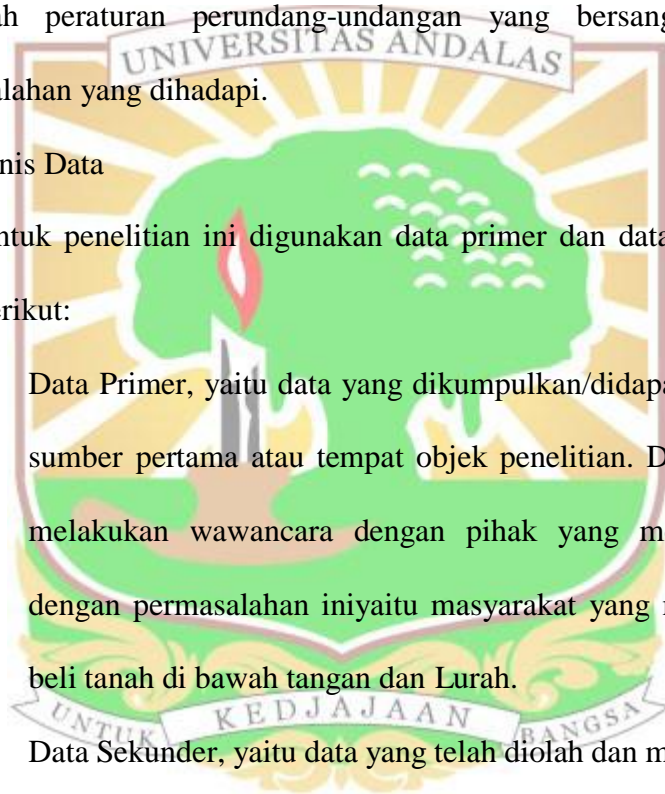
Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan peraturan perundang undangan yang dikaitkan dengan fakta yang terjadi di lapangan artinya dilakukan dengan melihat keadaan nyata di wilayah penelitian dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang dihadapi.

4. Jenis Data

Untuk penelitian ini digunakan data primer dan data sekunder, sebagai berikut:

- a. Data Primer, yaitu data yang dikumpulkan/didapatkan langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian. Dalam hal ini sudah melakukan wawancara dengan pihak yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan iniyaitu masyarakat yang membuat surat jual beli tanah di bawah tangan dan Lurah.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang telah diolah dan merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan hukum yang terkait dengan masalah penelitian, antara lain mencakup dokumen-dokumen, buku-buku, hasil-hasil penelitian. Data sekunder tersebut berbentuk bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer yaitu terdiri dari peraturan



perundangundangan yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun peraturan perundang-undangannya terdiri dari:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan publikasi tentang hukum yang bukan dokumen resmi yang menjadi pendukung dari bahan hukum primer. Bahan sekunder yang berhubungan dengan penelitian ini adalah buku teks, jurnal hukum, teoriteori sarjana, hasil penelitian ahli yang dapat memberikan pengertian dan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

3. Bahan hukum tersier adalah bahan petunjuk mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

5. Sumber data

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) merupakan penelitian yang

dilakukan melalui buku-buku karya ilmiah, jurnal, serta peraturan perundang-undangan yang terkait. Adapun data yang diperoleh didapat melalui:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
2. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
3. Buku-buku serta bahan kuliah yang peneliti miliki

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan langsung ke lapangan. Untuk memperoleh data yang berhubungan dengan Pembuatan surat jual beli tanah dibawah tangan. Di sini peneliti akan melakukan penelitian lapangan langsung kemasyarakat di Kelurahan Denai.

6. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Dokumen yaitu teknik pengumpulan dengan cara mempelajari buku, dokumen atau literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan responden yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti dengan menyediakan pertanyaan yang sudah tersusun secara sistematis, jelas, dan terarah. Wawancara untuk penelitian ini akan dilakukan oleh peneliti dengan pihak yang memiliki otoritas mengenai permasalahan ini.

7. Pengolah dan Analisis Data

- a. Pengolahan Data

Data yang diperoleh setelah penelitian akan diolah melalui proses editing yaitu memeriksa dan meneliti kembali data yang ada guna memastikan data tersebut dapat dipertanggungjawabkan serta meningkatkan kualitas dari data tersebut.

b. Analisis Data

Merupakan tindak lanjut dari proses pengolahan data. Data yang telah diolah sebelumnya akan dianalisis lebih lanjut untuk mendapatkan suatu kesimpulan dari masalah yang ada. Analisa yang akan digunakan yaitu analisa kualitatif, yaitu analisa yang didasarkan pada perundang-undangan.

