

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah adalah salah satu unsur bumi yang berperan penting dalam kehidupan manusia, karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah sebagai tempat dan sumber kehidupan.

Menanggapi arti pentingnya tanah dalam kehidupan masyarakat maka perlu dibuatkan peraturan yang mengatur tentang tanah, sehingga Pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang lebih kita kenal dengan UUPA. Terkait tentang pentingnya tanah Rosmidah berpendapat :

“Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.”<sup>1</sup>

Kepemilikan hak atas merupakan hal yang harus diperhatikan, sebab kita sebagai manusia melakukan kegiatan sehari-hari di atas tanah seperti membangun rumah, membangun tempat usaha dan lain sebagainya. Bahkan untuk menjamin kepastian hak serta perlindungan hukum hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, pengaturan tentang tanah secara tegas diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan. Dalam

---

<sup>1</sup> Rosmidah, 2013, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Inovatif*, Vol. 6, No.2, Hlm. 64.

penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan begitu saja, namun ada campur tangan Pemerintah dalam hal demikian. Dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran Rakyat.”

Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hak-hak atas tanah meliputi:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Mengenai terkait hak atas kepemilikan tanah Yosep Musa Nainggolan berpendapat :

“Kepemilikan hak atas tanah adalah hak yang mutlak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut agar bisa mempergunakan tubuh bumi yaitu air serta ruang yang ada diatasnya akan tetapi tetap harus mengikuti ketentuan dari Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.”<sup>2</sup>

Sebagai pemegang hak atas sebidang tanah kita memiliki wewenang atas tanah yang kita miliki tersebut, baik untuk dipergunakan sebagai sumber kehidupan ataupun dipindahtangankan kepada pihak lain sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Kepemilikan hak atas tanah bisa dipindahkan

---

<sup>2</sup> Yosep Musa Nainggolan, Taufik Yahya, M.Amin Qodri, 2020, “Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Selat Kecamatan Pelayung”, *ZAAKEN*, Vol 1, No. 2, 23 September (2020), Hlm. 204.

atau dialihkan dari satu pihak kepada pihak lainnya melalui proses yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, salah satunya dengan cara jual beli.

Eli Wuria Dewi dalam bukunya yang berjudul *Mudahnya Mungurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, menjelaskan bahwa :

“Jual beli dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1457 yang menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaannya belum diserahkan ataupun harganya juga belum dibayarkan.”<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapat pula 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik merupakan suatu akta yang bentuknya telah ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuatnya. Akta otentik ini mempunyai keistimewaan yaitu berupa alat bukti yang sempurna. Ketika seseorang mengajukan akta otentik sebagai alat bukti kepada Hakim dalam persidangan, maka Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta tersebut benar-benar terjadi tanpa perlu bukti tambahan.<sup>4</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan akta dibawah tangan merupakan suatu akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan dan tidak melibatkan pejabat umum yang berwenang. Akta dibawah tangan juga bisa dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan, namun akta dibawah tangan ini memiliki kekuatan hukum yang lemah.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Eli Wuria Dewi, 2014, *Mudahnya Mungurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, Hlm. 171.

<sup>4</sup> R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, Hlm. 7.

<sup>5</sup> *Ibid.*, Hlm. 8.

Melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan memang tidak dilarang secara tegas oleh Undang-Undang. Namun akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum serta perlindungan hukum yang kuat. Tentunya hal ini akan membuat suatu permasalahan jika nantinya terjadi suatu sengketa mengenai tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Syarat sah perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Dari syarat-syarat di atas tidak dijelaskan bahwa jual beli harus melibatkan pejabat umum yang berwenang. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga tidak menjelaskan secara jelas bagaimana perjanjian jual beli hak milik atas tanah. Namun Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang tersebut menjelaskan bahwa jual beli hak atas tanah pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengisyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar peralihan tersebut bisa didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa jual beli hak milik atas tanah hanya bisa didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Dengan demikian jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan tidak bisa didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa sebenarnya akta jual beli yang tidak dibuat oleh PPAT bisa didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan jika menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenaran cukup untuk dilakukan pendaftaran peralihan haknya. Pasal tersebut memberikan peluang bagi masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran peralihan hak dengan akta dibawah tangan atas dasar memiliki alas hak yang kuat dan meyakinkan bagi Kepala Kantor Pertanahan setempat. Namun pada kenyataannya Pasal tersebut belum terimplementasi di Kantor Pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi, sehingga masyarakat tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak dengan akta dibawah tangan.

Hal demikian juga ditegaskan oleh Bapak Didiet Marsudi selaku Kepala Bidang Koordinator Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi yang mengatakan untuk jual beli tanah dengan akta dibawah tangan tidak bisa dilakukan balik nama (pendaftaran peralihan hak), karena salah satu persyaratannya harus dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Lurah dan Camat juga bisa selaku PPAT Sementara. Banyak masyarakat yang kecewa karena tidak bisa di proses peralihan hak atas tanahnya karena mereka melakukan jual beli dengan dibawah tangan, satu-satunya cara agar

peralihan haknya bisa dilakukan pendaftaran mereka harus melakukan atau membuat Akta Jual Beli yang baru dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>6</sup>

Pengertian pendaftaran tanah dijelaskan pada Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.”

Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah hanya dengan akta dibawah tangan saja, atau tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan ini secara hukum memang tidak dilarang dan tetap sah selama masih berpedoman pada Pasal 1320 KUHPdata, namun jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum dan perlindungan hukum yang kuat sehingga akan merugikan mereka sendiri jika dikemudian hari ada persengketaan atas tanah tersebut.

Pembuktian bahwa hak atas tanah telah dialihkan harus dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang nantinya akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut menjadi dasar ataupun alas hak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Nasional.<sup>7</sup> Akta tersebut juga yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik baru dari sebidang tanah yang menjadi objek jual beli.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Pak Didiet Marsudi, selaku Kepala Bidang Koordinator Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, Rabu tanggal 24 April 2024.

<sup>7</sup> Rifan Agrisal Ruslan, Umar Ma'ruf, 2017, “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3, September (2017), Hlm. 427.

Seperti yang dikatakan oleh R. Tresna yang dikutip oleh Rifan Agrisal Ruslan dan Umar Ma'ruf sebagai berikut :

“Pada umumnya akta itu adalah surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau suatu perjanjian, dapat dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.”<sup>8</sup>

Selama ini masyarakat tidak menyadari pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa jual beli hak atas tanah tidak dapat didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional jika tidak dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal inilah yang menjadi salah satu faktor penyebab masyarakat masih melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan.<sup>9</sup>

Masih banyak masyarakat yang kurang mengerti dan juga kurang peduli akan pentingnya jual beli hak atas tanah dengan akta otentik. Contohnya salah satu desa yang terletak di Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi Provinsi Jambi, yaitu Desa Tarikan. Desa Tarikan ini memiliki luas wilayah 4.735 Ha dengan perincian seperti tabel berikut :

**Tabel 1**  
**Luas dan Perincian Tanah di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi<sup>10</sup>**

Luas Tanah Sawah	250 Ha
Luas Tanah Kering	1.300 Ha

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, Josina Emelie Londa, Alsam Polontalo, 2020, “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *Lex Privatum*, Vol. VIII, No. 2, April-Juni (2020), Hlm. 18.

<sup>10</sup> Sumber : Profil Desa Tarikan yang di ambil di Kantor Desa Tarikan

Luas Tanah Basah	1.000 Ha
Luas Tanah Perkebunan	1.900 Ha
Luas Fasilitas Umum	35 Ha
Luas Tanah Hutan	250 Ha
<b>Total Luas</b>	<b>4.735Ha</b>

Sebagian besar tanah yang ada di Desa Tarikan merupakan tanah perkebunan yang memang menjadi sumber penghasilan bagi masyarakat setempat. Jadi tidak heran memang banyak terjadi transaksi jual beli hak atas tanah di Desa Tarikan, terutama untuk tanah perkebunan. Masyarakat di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi ini masih banyak melakukan jual beli hak atas tanahnya dengan akta dibawah tangan.<sup>11</sup> Tentu hal ini dikhawatirkan akan terjadi persengketaan kedepannya di era anak cucu mereka kelak. Seperti misalnya kelak anak cucu mereka saling gugat atas sebuah tanah yang ternyata sudah diperjual belikan, namun jual belinya tidak tercatat secara resmi dan tidak didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan karena jual beli tersebut dengan akta dibawah tangan.

Salah satu faktor yang menyebabkan masyarakat di Desa Tarikan ini melakukan jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan dikarenakan belum terdapat kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di desa tersebut. Oleh karena itu masyarakat berpikir jika hendak membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memakan banyak waktu sehingga banyak urusan lain yang tertunda.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Pak Idris, selaku Sekretaris Desa Tarikan, Kamis tanggal 18 April 2024.



Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa ada yang namanya PPAT Sementara. PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa :

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”

Dari penjelasan diatas dapat dipahami bahwa jika belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah di suatu daerah, Camat atau Kades bisa diangkat sebagai PPAT Sementara. Namun sayangnya Camat ataupun Kades di sana belum merangkap jabatan menjadi PPAT Sementara, sehingga belum bisa membuat Akta Jual Beli PPAT. Saat ini Pak Sobri Selaku Camat Kumpeh Ulu belum merangkap jabatan sebagai PPAT Sementara, beliau menjelaskan sebagai berikut:

“Bahwa ada banyak proses dan prosedur yang harus dilakukan untuk merangkap jabatan sebagai PPAT Sementara, salah satunya melakukan pendidikan dan pelatihan terlebih dahulu. Jika ada masyarakat yang melakukan jual beli dan menghadap kepada saya, saya memberikan saran agar langsung ke PPAT.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Pak Sobri, selaku Camat Kumpeh Ulu, Jumat tanggal 19 April 2024.

Banyaknya masyarakat Desa Tarikan yang melakukan jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan ini berdampak pada pendaftaran peralihan hak melalui jual beli, tanah yang diperjual belikan tidak bisa dilakukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama. Hal demikian terbukti dalam data pendaftaran peralihan hak melalui jual beli yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, dari tersebut terlihat bahwa angka pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi ini masih sangat kecil. Berikut data pendaftaran peralihan hak yang dilakukan di Kecamatan Kumpeh Ulu di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

**Tabel 2**

**Pendaftaran Jual Beli Hak Mlik Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Masyarakat Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi di Hadapan PPAT Dalam Jangka Waktu Tahun 2017 – Maret 2024<sup>13</sup>**

No.	Nama Desa	Tahun								Jumlah
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1.	Arang-arang	2	1	6	0	2	1	0	0	<b>12</b>
2.	Kasang Kota Karang	3	3	3	3	3	118	183	15	<b>331</b>
3.	Kasang Kumpeh	14	6	8	6	6	32	30	2	<b>104</b>
4.	Kasang Lopak Alai	8	7	8	8	0	95	199	26	<b>351</b>
5.	Kasang Pudak	57	43	53	33	56	542	625	77	<b>1.486</b>
6.	Kota Karang	2	1	0	2	1	6	14	3	<b>29</b>
7.	Lopak Alai	1	3	2	5	1	5	3	0	<b>20</b>
8.	Muaro Kumpeh	1	0	2	6	4	6	19	3	<b>41</b>
9.	Pemunduran	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>

<sup>13</sup> Sumber : Diolah Dari Data Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi Tahun 2017 – Maret 2024.

10.	Pudak	4	2	4	5	3	16	23	7	<b>64</b>
11.	Ramin	4	2	0	0	1	4	0	0	<b>11</b>
12.	Sakean	2	2	0	4	5	15	9	0	<b>37</b>
13.	Sipin Teluk Duren	0	1	2	1	0	2	3	0	<b>9</b>
14.	Solok	5	10	2	9	9	62	63	10	<b>170</b>
15.	Sumber Jaya	2	5	2	2	0	0	5	0	<b>16</b>
16.	Sungai Terap	1	1	0	0	0	2	0	0	<b>4</b>
17.	Tarikan	1	0	0	3	0	0	1	0	<b>5</b>
18.	Teluk Raya	1	3	0	0	2	9	2	0	<b>17</b>

Dari tabel tersebut terlihat jelas bahwa masyarakat Desa Tarikan masih sangat sedikit yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Terhitung sejak bulan Januari tahun 2017 sampai dengan bulan Maret tahun 2024, hanya ada 5 (lima) orang yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Jika dibandingkan dengan Desa lain yang ada di Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi tentu sangat jauh perbandingannya. Hal ini disebabkan oleh masih banyaknya masyarakat Desa Tarikan yang melakukan jual beli hak atas tanahnya dengan akta dibawah tangan.

Salah satu Perangkat Desa Tarikan yaitu Pak Idris selaku Sekretaris Desa Tarikan mengatakan bahwa jual beli hak atas tanah yang dilakukan masyarakat Desa Tarikan juga tidak tercatat dalam arsip desa. Artinya surat jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat disimpan sendiri oleh masyarakat itu.

Melalui wawancara dengan Pak Idris, beliau menjelaskan :

“Biasanya dalam satu bulan bisa mencapai 4-10 orang yang melakukan transaksi jual beli tanah, terlebih lagi keadaan disini mulai padat sehingga harus membeli tanah milik orang lain jika hendak membangun rumah. Adapun jual beli hak atas tanah yang masyarakat lakukan adalah dengan akta dibawah tangan. Hal demikian sudah biasa dan sudah turun temurun hingga saat ini. Jikapun ada yang melibatkan Kepala Desa, itu hanya

sebagai saksi bukan sebagai PPAT Sementara, karena Kepala Desa Tarikan ini belum merangkap sebagai PPAT Sementara.”<sup>14</sup>

Berdasarkan hal yang telah diuraikan, penulis memandang perlu untuk mengkaji kenapa hal demikian bisa terjadi, tentunya penulis harus melakukan penelitian yang lebih lanjut lagi. Alasan kenapa penulis memandang perlu adanya penelitian lebih lanjut mengenai hal tersebut karena penulis melihat adanya kesenjangan antara *Das Sollen* dan *Das Sein* (harapan dan kenyataan). Pasti nya pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang kita harapkan adalah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, namun kenyataannya hal tersebut belum berjalan sempurna. Dengan demikian muncul lah akibat hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan yaitu tidak terdapatnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pelaku jual beli hak milik atas tanah dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan uraian diatas penulis memunculkan sebuah pemikiran untuk meneliti judul : **“Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Melalui Akta Dibawah Tangan (Studi Kasus Desa Tarikan di Kabupaten Muaro Jambi)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, perlu dilakukan pembatasan dalam ruang lingkup permasalahan yang akan di bahas agar tidak menyimpang dari sasaran. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi?

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Pak Idris, selaku Sekretaris Desa Tarikan, Kamis tanggal 18 April 2024.

2. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui akta jual beli dibawah tangan?
3. Bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli melalui akta dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang tertera di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli melalui akta dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini, diharapkan agar nantinya dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam pengembangan ilmu hukum, serta memberikan informasi yang lebih detail akan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, dengan penjabaran sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan sebagian pengetahuan dalam bidang keilmuan hukum berkaitan dengan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli melalui Akta Dibawah Tangan, serta dapat menjadi acuan dan bahan informasi bagi para akademisi hukum, mahasiswa hukum dan masyarakat pada umumnya terkhusus terhadap permasalahan di lingkungan hidup serta agar dapat menambah wawasan di bidang hukum.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan kajian dan acuan dalam upaya mencari solusi yang bisa di ambil dalam permasalahan yang terjadi di proses jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT agar kedepannya masyarakat melibatkan PPAT dalam melakukan jual beli hak milik atas tanah.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan atas penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, terdapat 3 (tiga) Tesis yang berkaitan dengan tema penelitian ini, yakni :

1. Penelitian oleh Jodie Angelia Rully, dengan judul Kepastian Hukum Akta Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris Di Kabupaten Sidenreng Rappang Sulawesi Selatan, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2023, dengan hasil penelitian:
  - a) Alasan masyarakat di Kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan

yang disahkan oleh Notaris karena kondisi objek jual beli tersebut belum bersertifikat, jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan oleh Notaris dirasa lebih mudah, cepat dan biayanya lebih terjangkau, dan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang disahkan Notaris dianggap cukup memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

- b) Pengesahan oleh Notaris terhadap akta dibawah tangan tersebut akan menjamin bahwa benar para pihak tersebut yang bertanda tangan, dan bahwa memang benar akta dibawah tangan tersebut ditanda tangani di tanggal tersebut. Akibat hukum dalam pembuktian di Pengadilan akta dibawah tangan yang telah disahkan dapat memberi pembuktian yang sempurna apabila tidak disangkal oleh pihak yang berperkara.

Penelitian yang dilakukan oleh Jodie Angelia Rully ini mengkaji alasan yang masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan serta bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli dibawah tangan yang disahkan oleh Notaris. Selain terdapat perbedaan lokasi penelitian, juga terdapat perbedaan objek penelitian antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Jodie Angelia Rully. Objek penelitian yang dilakukan oleh Jodie Angelia Rully adalah tanah yang belum bersertifikat, sedangkan dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah tanah yang sudah bersertifikat.

2. Penelitian oleh Aulia Aldier, dengan judul Pendaftaran Tanah Hak Milik Pertama Kali Berdasarkan Alas Hak Jual Beli Dibawah Tangan

Di Kabupaten Merangin Provinsi Jambi, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2022, dengan hasil penelitian:

- a) Jual beli tanah yang dilakukan dengan syarat tunai, rill, dan terang menurut hukum adat adalah sah.
- b) Hak milik atas tanah dapat didaftarkan berdasarkan alas hak jual beli tanah dibawah tangan tetapi harus dilengkapi dengan bukti pendukung. Pemeriksaan dan penelitian kadar kebenaran data-data yuridis terhadap alas hak atas tanah yang dilakukan oleh panitia adjudikasi hanya dilakukan secara formal yaitu hanya sebatas pemeriksaan kelengkapan dokumen data-data yuridis, sedangkan kebenaran materillnya tanggung jawabnya dibebankan kepada pemohon yang melakukan pendaftaran tanah, sehingga belum dapat menghasilkan alat-alat bukti yang kuat.
- c) Masih banyaknya masyarakat di Kabupaten Merangin khususnya di Desa Kungkai yang melakukan jual beli tanah berdasarkan alas hak jual beli dibawah tangan, hal ini menunjukkan masih kurangnya kesadaran atau kepedulian masyarakat untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT, penyebabnya diantaranya masyarakat beranggapan proses yang berbelit dan biaya yang mahal.

Penelitian yang dilakukan oleh Aulia Aldier ini mengkaji alasan masyarakat melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan secara dibawah tangan, bagaimana pendaftaran tanah hak milik pertama kali dilakukan berdasarkan alas hak dibawah tangan, dan implikasi



pendaftaran tanah tersebut terhadap kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah hak milik pertama kali. Terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Aulia Aldier, dalam penelitian ini lebih mengkaji bagaimana pendaftaran peralihan hak berdasarkan jual beli dengan akta dibawah tangan. Sedangkan dalam penelitian Aulia Aldier lebih mengkaji pendaftaran tanah hak milik pertama kali dilakukan berdasarkan alas hak dibawah tangan.

3. Penelitian oleh Ari Satrya, dengan judul Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi, Jambi, 2022, dengan hasil penelitian:

- a) Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan pada masyarakat khususnya pedesaan mayoritas melakukan jual beli hak atas tanah dengan akta di bawah tangan dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, selain itu minimnya pengetahuan tentang tata cara jual beli tanah serta masih tingginya rasa saling percaya yang terjadi di masyarakat.
- b) Jual beli tersebut sah menurut hukum adat namun tidak memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut,

Kepala Kantor Pertanahan membuat sebuah kebijakan menyikapi permasalahan tersebut dengan melihat ketentuan Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan adanya akibat hukum yang ada maka diperlukan juga jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah guna untuk menciptakan keadilan dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang sering terjadi.

Penelitian yang dilakukan oleh Ari Satrya, mengkaji kedudukan pengaturan akta jual beli tanah dibawah tangan dalam perspektif Perundang-Undangan di Indonesia dan kedudukan jual beli tanah dibawah tangan dalam proses pendaftaran khususnya pemindahan hak atas tanah. Sedangkan dalam penelitian ini lebih mengkaji faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan akta dibawah tangan, serta bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli melalui akta dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Dalam setiap penyusunan penelitian diperlukan teori-teori yang dapat digunakan sebagai pisau analisis dalam setiap masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut. Soerjono Soekanto memberikan penjelasan mengenai teori sebagai berikut :

“Teori adalah suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris agar dapat

dinyatakan benar. Dalam perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, penelitian juga ditentukan oleh teori.”<sup>15</sup>

L. Moelong juga memberikan penjelasan mengenai teori dalam bukunya yang berjudul *Metode Penelitian Kualitatif*, sebagai berikut :

“Teori dapat didefinisikan sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis atau mengikuti suatu aturan tertentu yang kemudian dapat dihubungkan secara logis atau dengan data dasar yang dapat diamati dan berfungsi sebagai wahana untuk menjelaskan fenomena yang diamati.”<sup>16</sup>

Sardar Ziauddin dalam bukunya *Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif* juga memberikan penjelasan mengenai teori sebagai berikut :

“Teori merupakan salah satu konsep dasar dari sebuah penelitian sosial. Jika ditelusuri lebih dalam, bahwa secara khusus, teori berisikan seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis dari suatu fenomena, yang kemudian dilakukan dengan merinci hubungan sebab-akibat yang terjadi.”<sup>17</sup>

Teori nantinya akan menguraikan jalan pikiran menurut kerangka logis yang mampu mendudukan masalah kedalam kerangka teoritis yang relevan dengan masalah tersebut.<sup>18</sup>

Jika ditarik secara umum, diketahui bahwa teori mempunyai 3 (tiga) fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*) dan mempertajam ruang lingkup variable, meramalkan (*prediction*) agar ditemukan fakta yang kemudian dapat digunakan untuk merumuskan hipotesis serta menyusun instrumen penelitian, dan pengendalian (*control*) juga membahas hasil penelitian sehingga dapat digunakan dalam memberikan saran dari suatu gejala yang terjadi. Berkaitan dengan hal

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, Hlm. 6.

<sup>16</sup> L. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, Hlm.

<sup>17</sup> Sardar Ziauddin, 1996, *Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: Mizan. Hlm. 43.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* Hlm. 122.

tersebut, dalam penelitian ini akan digunakan beberapa teori sebagai pisau analisis dalam penelitian ini dengan jabaran sebagai berikut.

a. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kemudian dijelaskan lagi pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Mengenai perjanjian, Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian* memberikan penjelasan sebagai berikut :

“Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian ada yang berupa perkataan (lisan) dan ada yang berupa tulisan (tertulis). Apabila para pihak mengadakan suatu perjanjian maka diantara mereka berlaku suatu perikatan hukum.”<sup>19</sup>

Pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah disepakati atau dijanjikan.<sup>20</sup> Kemudian pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa perjanjian jual beli sudah dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat dari para pihak.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, Cet. 7, Jakarta : Intermasa, Hlm. 3.

<sup>20</sup> Djaja S. Meliala, 2012, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus : Jual-beli, Sewa-menyewa, Pinjam-meminjam*, Cet.1, Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, Hlm. 3.

<sup>21</sup> *Ibid.*

Adapun syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Penggunaan teori perjanjian dalam penelitian ini karena jual beli merupakan salah satu bentuk contoh dari perjanjian. Teori perjanjian ini digunakan untuk menganalisis rumusan masalah kesatu yang berkaitan dengan faktor penyebab masyarakat Desa Tarikan melakukan jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan. Dimana masyarakat menganggap jual beli hak atas tanah yang mereka lakukan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku selama tidak melanggar syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, memberikan pengertian perlindungan hukum sebagai berikut :

“Perlindungan hukum adalah upaya yang dilakukan oleh setiap orang ataupun Lembaga pemerintah dan swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup seuai dengan Hak Asasi Manusia (HAM) yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Perlindungan hukum merupakan suatu Tindakan untuk melindungi dan memberi pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.”<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, hlm.10.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum seharusnya memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) masyarakat yang dirugikan oleh pihak lain agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>23</sup> Menurut salah seorang ahli hukum yang bernama Fitzgerald yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo mengenai perlindungan hukum adalah sebagai berikut :

“Maksud dari teori perlindungan hukum adalah hukum bertujuan untuk mengintegritas dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum yang lahir dari suatu ketentuan hukum dan semua peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat untuk mengatur hubungan antara masyarakat dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.”<sup>24</sup>

Sejalan dengan itu, Pasal 19 UUPA juga menjelaskan sebagai berikut :

“Pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Teori ini digunakan untuk menganalisis rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui akta dibawah tangan. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum.

#### c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah suatu hukum harus mempunyai kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, dan dapat dilaksanakan. Di dalam teori

---

<sup>23</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 69.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 53.

kepastian hukum, pelaksanaan hukum harus sesuai dengan bunyinya sehingga kita dapat memastikan hukum terlaksana dengan baik.

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya *Mengenal Hukum*

Suatu Pengantar :

“Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan putusan dapat dilaksanakan.”<sup>25</sup>

Menurut Gustav Radbruch seperti yang dikutip oleh Sudikno Mertokusumo memberikan pendapat bahwa :

“Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, dimana tujuan sistem hukum mensyaratkan terpenuhinya 3 (tiga) unsur yang selalu menjadi tumpuan hukum, yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan.”<sup>26</sup>

Menurut Utrecht yang dikutip oleh Ridwan Syahrani juga menjelaskan sebagai berikut :

“Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dilakukan dan perbuatan apa yang tidak boleh dilakukan, kemudian kepastian hukum berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu.”<sup>27</sup>

Mengenai kepastian hukum Cst Kansil juga berpendapat bahwa :

“Kepastian hukum secara normatif dibuktikan ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, serta tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir. Jelas dengan maksud ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain

---

<sup>25</sup> Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, Hlm. 160.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 15.

<sup>27</sup> Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum mengarah kepada pemberlakuan yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak bisa dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum.”<sup>28</sup>

Hukum pertanahan Indonesia menginginkan suatu kepastian terhadap siapa pemegang hak milik atas suatu tanah. Masyarakat juga membutuhkan suatu peraturan mengenai kepastian hukum atas tanah mereka sehingga terjamin haknya dalam mempertahankan hak miliknya dari gangguan luar.<sup>29</sup>

Teori ini digunakan untuk menganalisis masalah ketiga yang berkaitan dengan bagaimana pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli melalui akta dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Namun tidak dijelaskan keadaan tertentu yang seperti apakah yang dimaksud dalam Pasal tersebut, oleh karena itu perlu adanya penjelasan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi mengenai hal tersebut.

---

<sup>28</sup> Cst Kansil dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.

<sup>29</sup> Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Bogor : Ghalia Indonesia, hlm.



## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep lainnya agar dapat memberikan gambaran terkait dengan variable-variabel yang akan diteliti. Dalam penelitian yang berjudul Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Akta Dibawah Tangan (Studi Kasus Desa di Kabupaten Muaro Jambi) ini, perlu kiranya dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

### a. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

“Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.”

Hak milik atas tanah bisa dialihkan atau dipindahkan dengan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional agar mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan yang baru. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah merupakan pendaftaran sebuah perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum atas tanah miliknya. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka seseorang akan memperoleh surat bukti kepemilikan terhadap suatu tanah yang disebut dengan sertifikat tanah. Dengan demikian seseorang dapat menghindari suatu persengseketan mengenai kepemilikan suatu tanah.

b. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”

Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Jual Beli Tanah

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Mengenai jual beli tanah, Boedi Harsono memberikan pendapat sebagai berikut :

“Sejalan dengan hukum adat, jual beli tanah adalah tindakan hukum berupa penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli yang diikuti secara bersamaan oleh pembeli menyerahkan uang senilai harga yang disepakati kepada penjual.”<sup>30</sup>

d. Akta dibawah tangan

Secara umum yang dimaksud dengan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak tanpa melibatkan Pejabat Umum yang berwenang membuatnya. Akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum yang kuat seperti akta

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta : DJambatan, hlm.180.

otentik. Sehingga untuk menjadi alat bukti dipersidangan akta dibawah tangan ini masih bisa disangkal kebenarannya dan bukan menjadi prioritas kebenaran bagi Hakim.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan sebuah proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang akan menjawab isu hukum yang sedang dihadapi.<sup>31</sup> Sebuah penelitian yang dilakukan dengan menggunakan prosedur yang benar dan sistematis akan memberikan kebenaran dari suatu pengetahuan. Penelitian memiliki tujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, serta konsisten.<sup>32</sup>

Maka berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian dengan jabaran sebagai berikut:

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*Empiris*), yaitu salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bagaimana berkerjanya suatu hukum di dalam masyarakat.<sup>33</sup>

Mengenai penelitian hukum empiris, Zainuddin Ali dalam bukunya yang berjudul *Metode Penelitian Hukum* memberikan pengertian sebagai berikut:

“Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dengan meneliti bagaimana hukum tersebut bekerja dalam masyarakat serta tentang bagaimana efektivitas hukum yang sedang berlaku.”<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Persada Media Group, hlm. 35.

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Radja Grafindo Persada. hlm. 1.

<sup>33</sup> Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta, hlm. 70.

<sup>34</sup> Zainuddin Ali, 2015. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 31.

Penelitian jenis ini dapat disebut sebagai penelitian lapangan, yaitu dengan mengkaji hukum yang berlaku serta kenyataan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Lebih lanjut bahwa penelitian ini nantinya akan berhadapan dengan keadaan sebenarnya di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui serta menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, yang kemudian akan dianalisa lebih lanjut kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya akan menuju pada penyelesaian masalah.

## **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

### **a.) Jenis Data**

#### **1. Data Primer**

Data primer merupakan data dalam bentuk keterangan atau fakta terkait yang diperoleh langsung dari objek penelitian, yang dalam penelitian ini akan dilakukan melalui wawancara mendalam ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, Camat Kumpeh Ulu dan Kepala Desa Desa Tarikan.

#### **2. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan bersumber dari dokumen-dokumen terkait serta dari buku-buku dan

literatur lainnya seperti perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti, data sekunder ini terdiri atas:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yakni studi kepustakaan, terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Penulis dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
8. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu serta menganalisis. Bahan hukum ini terdiri dari literatur yang berkaitan dengan penelitian ini maupun yang diperoleh dari sumber lainnya seperti buku-buku yang membahas tentang Hukum Agraria, buku-buku yang membahas tentang Hukum Pertanahan, Makalah, artikel, jurnal, internet dan sebagainya.<sup>35</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>36</sup> Dalam hal ini dapat berupa kamus hukum, ensiklopedia, koran, majalah, dll.

**b.) Sumber Data**

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya yang terdiri dari:

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Op.Cit*, Hlm. 13.

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto. 2006, *Op.Cit*, Hlm. 61.

#### 1. Penelitian Kepustakaan

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

#### 2. Penelitian Lapangan

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini.

### 4. Populasi dan Penarikan Sampel

#### a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi yang telah melakukan jual beli hak atas tanah melalui akta dibawah tangan.

#### b. Penarikan Sampel

Penarikan sampel yang digunakan dalam penelitian ini akan dilakukan terhadap 10 (sepuluh) orang sampel. Dalam penelitian ini tehnik penarikan sampel yang digunakan adalah *Snowball Sampling*, yaitu suatu penarikan sample yang mirip seperti bola menggelinding. Teknik ini dilakukan dengan menemukan informan-informan kunci yang memiliki banyak informasi, responden yang potensial dihubungin dan ditanya apakah dia mengetahui orang lain yang memiliki karakteristik yang dimaksud untuk keperluan penelitian. Maksudnya adalah pengambilan sampel rujukan dan berantai, dimana subjek yang ada selaku semple memberikan rujukan untuk menarik sample yang diperlukan untuk

penelitian ini.<sup>37</sup> Misalnya penulis menunjuk si A sebagai sample, setelah memberikan informasi si A memberikan rujukan kepada B dan C untuk menjadi sample karena menurut A penulis bisa mendapatkan banyak informasi lagi dari B dan C mengenai penelitian yang dilakukan.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

### **a. Wawancara**

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan terhadap responden. Wawancara ini dilakukan secara semi terstruktur yaitu di samping penulis telah mempersiapkan pedoman wawancara (daftar pertanyaan) dan kemudian jawaban dari pertanyaan tersebut dapat dikembangkan dengan pertanyaan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>38</sup>

### **b. Studi Pustaka**

Studi Pustaka ini digunakan untuk menelaah bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan akibat hukum jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan terhadap pendaftaran tanah.

## **6. Pengolahan dan Analisis Data**

### **a. Pengolahan Data**

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis. Dalam penelitian ini, setelah berhasil memperoleh data yang diperlukan, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan terhadap data tersebut dengan cara editing, yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, dan informasi

---

<sup>37</sup> Nina Nurdiani, 2014, "Teknik Sampling Snowball Dalam Penelitian Lapangan", *Comtech*, Vol. 5, No. 2, Desember 2014, hlm. 1114.

<sup>38</sup> Bambang Sunggono, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm. 23.



yang dikumpulkan, yang mana diharapkan agar dapat meningkatkan mutu realibilitas data yang akan dianalisis.

b. Analisis Data

Analisis data sebagai tindak lanjut dari proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum. Setelah mendapatkan data-data yang diperlukan, maka peneliti melakukan *analisis kualitatif*, yakni dengan melakukan penilaian terhadap data-data yang didapatkan di lapangan dengan bantuan literatur-literatur atau bahan-bahan terkait dengan penelitian, kemudian ditarik kesimpulan yang dijabarkan dalam bentuk penulisan *deskriptif*.

