BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada proses kehidupan di muka bumi ini banyak sekali aktifitas yang dilakukan dan berkaitan erat dengan tanah karena dapat memenuhi hampir semua kebutuhan manusia. Tanah juga memiliki nilai yang tinggi, baik nilai ekonomi maupun nilai praktis.[1] Dasar pencapaian tujuan bangsa Indonesia pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 serta tertulis dengan jelas dalam alinea ke 4 pembukaan UUD 1945 dengan makna untuk menjaga seluruh masyarakat Indonesia dan demi terciptanya suasana yang aman dan sentosa.

Tuhan menganugerahkan tanah kepada manusia untuk dapat dikelola, digunakan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Aktifitas manusia tidak bisa terlepas dari pemanfaatan atas tanah dalam kegiatan sehari-hari karena sumber daya tanah merupakan modal yang sangat utama dalam pembangunan serta memiliki potensi untuk meningkatkan kesajahteraan. Sedemikian pentingnya tanah, bahkan secara relegius pun diajarkan oleh setiap agama bahwa manusia pun berasal dari tanah, membutuhkan tanah untuk sebagai sumber penghidupan dan kehidupan dan pada akhirnya akan kembali pada tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Tanah juga mempunyai arti dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Oleh

[1] Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hlm.1.

karena itu, pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan.[2]

Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan masyarakat.

Untuk menindak lanjuti Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka dibuatlah dasar hukum kepastian dan penetapan hak atas tanah pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut juga UUPA). Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: "Atas dasar hak mengusai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".[3]

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan

---

[2] Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 70.

[3] Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia,* Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraria. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang memiliki banyak fungsi :

1. Dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan.
2. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan dimasyarakat.
3. Sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya.
4. Tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.[4]

Permasalahan pertanahan selalu berkaitan dengan nilai ekonomis, budaya, dan sosiologis karena lahan dibutuhkan untuk memenuhi berbagai kebutuhan manusia yang terus meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk. Kebutuhan tersebut mencakup tempat tinggal serta berbagai fasilitas pendukung aktivitas masyarakat, seperti jaringan transportasi, komunikasi, tempat peribadatan, dan lain sebagainya. Manusia sebagai makhluk hidup mempunyai keinginan untuk hidup bersama atau berkelompok yang disebut sebagai suatu masyarakat. Dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, bangsa Indonesia diikat oleh suatu nilai-nilai atau tatanan-tatanan dan norma-norma dasar yang paling fundamental yaitu nilai-nilai Pancasila. Nilai-nilai di dalam Pancasila merupakan nilai-nilai dasar yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan sehari-hari, dan tetap dihormati dan dihargai oleh bangsa Indonesia sepanjang masa.

[4] Arba, 2017, Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah, Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 153.

Dalam perkembangan kehidupan dalam suatu negara maka secara tidak langsung telah meningkatkan perekonomian manusia sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis yang selalu naik dari tahun ke tahun, begitu juga dengan pertumbuhan jumlah penduduk suatu negara yang terus meningkat sehingga membutuhkan lahan sebagai tempat tinggal baik dalam bentuk perumahan bangunan lainnya atau lahan yang dipergunakan untuk menghasilkan nilai yang ekonomis, sehingga mempunyai nilai jual yang tinggi. Persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut mengakibatkan kebutuhan masyarakat akan tanah semangkin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Seiring dengan perkembangan pembangunan, maka tingkat kesejahteraan kehidupan masyarakat meningkat dari tahun ke tahun sehingga tidak terlepas dari perputaran nilai ekonomi dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kehidupan, begitu juga untuk kebutuhan masalah perumahan sebagai tempat tinggal. Dengan adanya kebutuhan akan tempat tinggal maka masyarakat membutuhkan lahan yang akan dijadikan untuk mendirikan rumah, begitu juga kebutuhan akan lahan untuk dijadikan sebagai tempat usaha. Dalam pemenuhan kebutuhan sebagaimana yang diterangkan di atas, maka tidak terlepas dari jual beli antara pihak yang satu dengan pihak lainya di dalam masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut. Proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.[5]

Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA, pemerintah menjamin kepastian hukum di dalam pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, sedangkan dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolahan, 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.

Seluruh subjek dan badan hukum dapat memperoleh hak untuk memiliki suatu tanah sehingga setiap hak atas tanah termasuk objek yang melekat pada tanah tersebut menjadi suatu persoalan hukum. Melalui proses transaksi dalam memperjual belikan, suatu hak kepemilikan tanah dapat dipindahtangankan. Peralihan hak atas tanah dari suatu jual beli, bermula dari perbuatan hukum dimana antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya mengadakan perjanjian jual beli. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

[5] Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A Ngurah Wirasila, 2021, Peralihan Hak Milik Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan, *Jurnal OJS.Unud.ac.id*, Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tanah maka proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah dalam arti obyek tanah tersebut dapat dibuktikan dengan dokumen yang autentik, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan harus didaftarkan ke kantor pertanahan guna memperoleh bukti yang sah sehingga masyarakat mempunyai kepastian hukum terhadap tanah yang menjadi hak miliknya. Sedemikian pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah. Permasalahan tersebut memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif.[6]

Dalam konteks peraturan perundang-undangan di Indonesia, jual beli tanah merupakan bentuk perbuatan hukum yang mensyaratkan aspek formil dan materiil yang harus dipenuhi. Salah satu aspek formil yang esensial adalah kewajiban pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, menghindari potensi sengketa, serta melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi. Namun dalam

[6] Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 69.

praktiknya, sebagian besar masyarakat masih memilih melakukan transaksi secara lisan atau tertulis di bawah tangan karena alasan efisiensi biaya, kedekatan emosional, atau keterbatasan akses terhadap PPAT. Pilihan ini, meskipun sah secara perdata, tidak cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara administratif dan yuridis. Akibatnya, hak milik atas tanah yang diperoleh dari transaksi semacam ini tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan membuka potensi terjadinya konflik kepemilikan tanah di kemudian hari.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini, dijelaskan bahwa peralihan hak terjadi setelah adanya perjanjian jual beli yang sah, yang harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Proses ini mencakup pengalihan hak milik, hak guna bangunan, dan hak lainnya yang berkaitan dengan tanah. Selain itu, PP No. 24 Tahun 1997 menekankan pentingnya pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan setempat sebagai langkah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan demikian, pendaftaran ini berfungsi sebagai bukti hukum yang mengukuhkan kepemilikan dan menghindari potensi sengketa di masa depan, memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan berlangsung secara transparan dan akuntabel.

Peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh (PPAT). Akta otentik memiliki peran yang sangat penting dalam proses jual beli tanah karena menjadi syarat mutlak untuk memberikan kepastian hukum. Akta otentik berfungsi memberikan legalitas formal terhadap transaksi, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum. Selain itu, akta ini berperan untuk mencegah sengketa yang dapat muncul di kemudian hari karena

secara hukum akta otentik melindungi hak-hak pembeli maupun penjual. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan dimana semua pihak harus mendaftarkan kepemilikan tanahnya. Fakta yang terjadi di negara kita, sering kali ditemukan pihak yang tidak mendaftarkan tanahnya, sementara tanah yang tidak didaftarkan akan mengalami banyak kendala saat terjadinya proses peralihan kepemilikan tanah tersebut.[7]

Salah satu penyebab tingginya praktik jual beli tanah di bawah tangan adalah rendahnya literasi hukum masyarakat, khususnya dalam bidang pertanahan. Banyak warga belum memahami pentingnya legalisasi transaksi oleh PPAT dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam beberapa kasus, mereka bahkan menganggap bahwa kuitansi atau surat pernyataan bermaterai cukup untuk menjamin kepemilikan yang sah. Padahal dalam sistem hukum agraria Indonesia, kekuatan hukum akta di bawah tangan tidak dapat disamakan dengan akta otentik. Edukasi hukum yang minim menyebabkan masyarakat lebih memilih cara-cara informal yang berisiko tinggi. Oleh karena itu, menjadi sangat penting bagi pemerintah daerah dan instansi terkait untuk melakukan sosialisasi dan edukasi hukum secara terus menerus, terutama di daerah-daerah yang masih kuat dipengaruhi oleh praktik hukum adat.

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kebiasaan masyarakat bahwa para pembeli dan penjual seringkali melakukan proses jual beli untuk pengalihan kepemilikan tanah tanpa membuat sebuah perikatan perjanjian di depan Notaris atau akta yang dibuat di hadapan PPAT, tentunya jika suatu saat terjadi masalah

[7] Chindy F.Lamia, 2014, Peralihan hak atas tanah warisan, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2 No 3.

maka perilaku ini akan sangat merugikan pembeli karena proses transaksi tersebut hanya dapat dibuktikan oleh selembaran kwitansi pembayaran secara lunas.[8]

Masyarakat Nagari Lingkuang Aua, sebagai bagian dari masyarakat adat Minangkabau, masih memegang teguh nilai-nilai adat dalam pengelolaan tanah, termasuk dalam hal jual beli. Dalam hukum adat Minangkabau, tanah sering kali merupakan tanah ulayat yang tidak dapat diperjualbelikan secara bebas karena berkaitan dengan kepentingan kaum atau suku. Namun demikian, perkembangan zaman dan meningkatnya kebutuhan ekonomi telah menyebabkan pergeseran nilai, di mana tanah ulayat kadang diperjualbelikan tanpa melalui prosedur formal sesuai hukum positif. Hal ini menimbulkan dualisme antara hukum adat dan hukum negara. Oleh karena itu, studi tentang kekuatan hukum jual beli di bawah tangan perlu mempertimbangkan pula sinkronisasi antara hukum adat dan hukum nasional, terutama dalam hal legitimasi perjanjian dan penyelesaian konflik yang timbul.

Dalam perjanjian jual beli, ketika semua orang yang terlibat sudah saling bersepakat maka proses transaksi jual beli dinyatakan sudah terjadi meskipun para pihak tersebut belum menjalankan hak dan kewajibannya pasal 1458 KUHPerdata. Terdapat syarat-syarat yang wajib dilakukan oleh semua orang yang terlibat dalam perjanjian jual beli dimana syarat tersebut diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Kesepakatan para pihak yang mengikat diri.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.
3. Suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian.
4. Suatu sebab yang halal, tidak dilarang, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

[8] Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A Ngurah Wirasila, 2019, *peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli dibawah tangan,* dikutip dari khertasemaya, Vol 7 No. 6

Dalam proses memperjual belikan sebuah hak kepemilikan tanah, apabila masih ada syarat yang harus diselesaikan sebelum masuk ke proses akta jual beli di hadapan PPAT, masyarakat sebaiknya melakukannya dengan membuat sebuah perjanjian sehingga proses transaksinya terjamin kepastian hukumnya. PPAT dilarang melakukan penandatanganan akta jual beli jika dalam prosesnya ada persyaratan jual beli yang belum terpenuhi.

Jika situasi di atas terjadi, tidak menutup kemungkinan akan terjadi kerugian sepihak dimana penjual harus menunggu hingga persyaratan tersebut terpenuhi sebelum menjual tanahnya, begitu juga pihak pembeli yang harus menunggu semua persyaratannya terpenuhi sebelum menerima hak kepemilikan tanah yang dibeli olehnya. Agar masalah tersebut tidak terjadi maka dibuatlah perjanjian di bawah tangan sebagai terobosan yang bertujuan untuk mengatur perjanjian dalam memperjual belikan kepemilikan tanah.[9]

Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan masih terdapat jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Nagari Lingkuang Aua Kabupaten Pasaman Barat, sehingga perbuatan hukum jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai hak milik pada kantor pertanahan, sedangkan pada pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, berbunyi : "Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan". Proses peralihan kepemilikan tanah dianggap sah jika dilakukan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang sudah ditetapkan yaitu dimana PPAT telah menandatangani akta tersebut yang sudah didaftarkan ke kantor pertanahan.

[9] Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya dan Sihabudin, 2013, Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary, *Jurnal program studi magister kenotariatan*, Vol. 4 No 1.

Salah satunya adalah perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan pada tanggal 01 Januari 2024, bertempat di Kampung Pasir, terjadi sebuah perjanjian pengikatan jual beli tanah di bawah tangan antara dua pihak. Pihak pertama dalam perjanjian ini adalah Erni, seorang ibu rumah tangga yang tinggal di Kampung Pasir, Kelurahan/Desa Lingkuang Aua, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat. Dalam melakukan perjanjian ini, Erni mendapat persetujuan dari suaminya, Tarudin, yang bekerja sebagai buruh harian lepas. Sementara itu, pihak kedua adalah Ella Wulandari, seorang ibu rumah tangga yang berdomisili di Jorong Simpang Empat, , Kelurahan/Desa Lingkuang Aua, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat.

Dalam perjanjian tersebut, Erni bertindak sebagai pihak yang menjual sebidang tanah seluas kurang lebih 2.400 m^2. Tanah ini merupakan bagian dari tanah pertanian yang lebih besar dengan sertifikat hak milik atas nama Erni. Meskipun tanah tersebut masih belum dipecah sertifikatnya, Erni sepakat untuk menjual tanah tersebut berikut dengan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada Ella Wulandari. Kedua belah pihak sepakat atas penjualan ini dan menetapkan harga tanah sebesar Rp 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah),yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah surat perjanjian di bawah tangan ditanda tangani oleh kedua belah pihak sehingga surat perjanjian di bawah tangan berlaku pula sebagai kwitansi yang sah.[10]

Pihak pertama, yaitu Erni, menjamin bahwa tanah yang dijual adalah miliknya secara sah dan bebas dari segala bentuk sengketa, sitaan, atau klaim dari pihak ketiga. Jika ada masalah hukum terkait tanah tersebut, maka pihak pertama berjanji untuk menyelesaikannya. Selain itu, setelah pembayaran dilakukan, pihak

[10] Sumber wawancara berdasarkan hasil pra penelitian dengan Ella Wulandari

pertama memberi izin dan kuasa penuh kepada pihak kedua untuk menguasai, memanfaatkan, dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan pihak kedua. Pihak pertama juga bersedia membantu proses penandatanganan Akta Jual Beli serta melengkapi segala dokumen yang diperlukan untuk pengurusan balik nama sertifikat tanah kepada pihak kedua. Perjanjian ini mencantumkan bahwa kesepakatan ini tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian ini akan dilanjutkan oleh ahli waris pihak yang meninggal. Kemudian perjanjian jual beli di bawah tangan ini dilegalisasi oleh Notaris.

Peristiwa yang sama juga ditemukan berdasarkan penelitian di lapangan, dimana terjadi beberapa perjanjian yang dilakukan di bawah tangan lain yang terjadi di Nagari Lingkuang Aua, Kabupaten Pasaman Barat, diantaranya Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Jufri dengan Syafri Wirman pada tanggal 16 Maret 2022, Wiliyan Azwir dengan Muri Syofiandi pada tanggal 20 Juli 2020 dan juga antara Nofri Kardila dengan Suratman pada tanggal 2 Agustus 2020.

Berdasarkan uraian kasus di atas dapat dipahami bahwa pengalihan kepemilikan tanah dari pihak yang menjual kepada pihak yang membeli telah terjadi secara hukum apabila tanah sudah dibayarkan secara penuh dan sudah dikuasai oleh pembeli yang dilakukan dengan itikad baik walaupun hanya berdasarkan perjanjian jual beli di bawah tangan. Namun keabsahan hak atas tanah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan ini menjadi sebuah pertanyaan bagi masyarakat karena bertolak belakang dengan keinginan pemerintah yang menginginkan warga negaranya melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak milik yang telah didaftarkan masyarakat tersebut.

Dalam konteks masyarakat Nagari Lingkuang Aua, keberadaan akta otentik tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat, tetapi juga menciptakan keadilan dan keteraturan dalam administrasi pertanahan. Dengan akta otentik, pembeli dapat mendaftarkan hak atas tanah di Kantor Pertanahan dan memperoleh sertifikat tanah yang sah sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat ini menjadi dasar penting dalam melindungi kepemilikan tanah, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk aktivitas ekonomi, seperti menjadikan tanah sebagai agunan kredit.

Dalam banyak kasus, praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan juga berkontribusi terhadap munculnya sertifikat ganda, tumpang tindih hak, dan konflik agraria. Hal ini dikarenakan tidak adanya pencatatan resmi terhadap transaksi tersebut di Kantor Pertanahan. Ketika tanah tersebut diperjualbelikan lagi oleh pihak penjual kepada orang lain dengan akta resmi, maka pembeli pertama kehilangan haknya secara administratif karena tidak memiliki bukti hukum yang kuat. Hal ini dapat menimbulkan konflik horizontal di masyarakat, memperlambat pembangunan, dan bahkan dapat melibatkan proses hukum yang panjang. Oleh karena itu, penegasan terhadap pentingnya legalisasi akta jual beli melalui PPAT menjadi solusi untuk mencegah potensi permasalahan agraria yang lebih luas.

Kesadaran sebagian masyarakat di Nagari Lingkuang Aua mengenai pentingnya akta otentik masih rendah. Hal ini terlihat dari praktik jual beli tanah yang sering dilakukan hanya melalui perjanjian di bawah tangan, tanpa melibatkan PPAT. Akibatnya, tanah yang diperjualbelikan tidak dapat didaftarkan sebagai hak milik, sehingga rawan terjadi sengketa atau klaim pihak ketiga. Kondisi ini menunjukkan perlunya penyelesaian yang melibatkan pembuatan akta otentik sebagai langkah akhir dalam proses peralihan hak atas tanah. Penelitian ini

memberikan perhatian khusus pada pentingnya pembuatan akta otentik oleh PPAT sebagai solusi konkret dalam menjamin kepastian hukum dan mencegah potensi sengketa yang mungkin terjadi di masa depan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, menimbulkan ketertarikan untuk mengkaji mengenai peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. Oleh karena itu, untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul "**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DI NAGARI LINGKUANG AUA KABUPATEN PASAMAN BARAT, SUMATERA BARAT"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah bersertifikat yang dilakukan tanpa melalui proses pencatatan resmi di Nagari Lingkuang Aua, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat?
2. Bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah untuk menjamin kepastian hukum di Nagari Lingkuang Aua Kabupaten Pasaman Barat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka ditetapkan tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum yang timbul dari jual beli tanah bersertifikat yang dilakukan tanpa melalui proses pencatatan resmi di Nagari Lingkuang Aua, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat.

2. Untuk mengetahui proses penyelesaian peralihan hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum di Nagari Lingkuang Aua Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
   a. Dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan serta pengembangan dalam ilmu hukum terutama dalam bidang hukum perdata.
   b. Dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat terkait di bidang kenotariatan, serta sebagai referensi atau literatur bagi orang-orang yang ingin mengetahui tentang apa yang seharusnya dilakukan dalam hal jual beli tanah yang mempunyai kepastiaan hukum.
2. Manfaat Praktis

   Penulis berharap penelitian ini dapat memberi mamfaat baik kepada masyarakat, pemerintah, maupun penegak hukum. Terutama untuk menambah pengetahuan dalam hal bagaimana seharusnya melakukan jual beli tanah yang mempunyai kepastian hukum.

E. Metode Penelitian

Metode atau cara kerja ilmiah dalam penelitian, merupakan sarana atau alat untuk mencapai tujuan penelitian yang digunakan sebagai alat yang dipergunakan secara fleksibel, tidak kaku, sehingga penelitian dapat dilakukan secara variatif terhadap objek formal disiplin ilmu yang diteliti.[11] Untuk mendapatkan data yang konkret dalam penulisan, maka metode penelitian yang digunakan adalah:

[11] Nurul Qamar, Aan Aswari, dan Hardianto Djanggih, 2017, *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods*), CV Social Politic Genius, Makassar, hlm. 4.

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu cara yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan penelitian dengan cara melakukan penelitian pertama kali dengan menggunakan data sekunder, dan dilanjutkan dengan meneliti data primer yang ada di lapangan.[12] Dalam konteks penelitian ini, pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memahami apakah peraturan hukum yang berlaku, khususnya terkait peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan telah diterapkan secara efektif dalam masyarakat Nagari Lingkuang Aua, Kabupaten Pasaman Barat.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, yaitu suatu bentuk penelitian hukum yang bertujuan untuk memberikan penjelasan secara sistematis mengenai suatu permasalahan hukum tertentu. Dalam hal ini, penelitian dilakukan untuk menggambarkan dan menjelaskan secara analitis bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan serta upaya penyelesaian yang mencerminkan dinamika penerapan hukum.

3. Sumber Data

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Untuk pengumpulan data yang diperoleh maka didapatkan dengan mempelajari buku-buku, karangan ilmiah, dan jurnal serta peraturan yang terkait. Adapun data yang diperoleh didapat melalui:

1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas

b. Penelitian Lapangan *(field research)*

[12] Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.15.

Penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan dengan langsung ke lapangan. Penelitian ini dilakukan di Nagari Lingkung Aua,Pasaman Barat, Kantor notaris Martin Hakim S.H., M.Kn. untuk memperoleh data yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan.

4. Jenis Data

Untuk penelitian ini digunakan data primer dan data sekunder:

a. Data Primer

Adalah data yang berasal dari sumber asli atau pertama, yang dikumpulkan peneliti untuk menjawab masalah yang ditemukan dalam penelitian yang didapat secara langsung dari narasumber dengan teknik wawancara.

b. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dari dokumen resmi, buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder ini meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif, yang artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, atau risalah di dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. [13]Bahan hukum primer yang berkaitan dengan proposal ini adalah:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

[13] Djulaeka, dan Devi Rahayu, 2019, *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum* Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hlm. 36.

c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

d) Undang Undang Agraria nomor 5 tahun 1960 tentang Berbagai Hal Terkait Pertanahan.

e) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

f) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016.

2) Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi yang menjadi pendukung dari bahan hukum primer.[14] Bahan sekunder yang berhubungan dengan penelitian ini adalah seperti buku teks, jurnal hukum, teori-teori sarjana, hasil penelitian ahli, karya ilmiah yang dapat memberikan pengertian dan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

3) Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya

5. Teknik Pengumpulan data

a. Studi Dokumen

Yaitu teknik pengumpulan data dengan mempelajari buku, dokumen, atau literatur lainnya yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian ini.

b. Wawancara

[14] *Ibid.*

Teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan responden dengan memberikan pertanyaan yang sudah tersusun secara sistematis, jelas dan terarah yang memiliki nilai validitas dan reliabilitas.[15] Responden dalam penelitian ini yakni Erni dengan persetujuan suaminya Tarudin sebagai penjual dan Ella Wulandari sebagai pembeli, yakni orang yang memiliki permasalahan terkait jual beli tanah di bawah tangan di Nagari Lingkuang Aua, Pasaman Barat.

6. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah data dikumpulkan maka akan diproses melalui pengolahan data yang mencakup *editing* dimana data yang diperoleh akan diperiksa dan diteliti untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan dengan kenyataan.[16] Dengan *editing* penulis akan membahas jawaban-jawaban dari responden yang nantinya akan dibuktikan kebenaran jawaban serta kecocokan satu sama lainnya, selain itu jawaban dari responden akan dibandingkan pula dengan peraturan yang ada apakah sudah sesuai atau tidak.

b. Analisis Data

Merupakan tindak lanjut proses pengolahan data yang didapatkan yang dibuat tergantung kebiasaan dan kemampuan masing-masing peneliti tersebut. Analisa yang akan digunakan peneliti disini adalah Analisa kualitatif, yaitu analisis data yang digunakan untuk aspek-aspek normatif (yuridis) melalui metode yang bersifat deskriptif analisis yang menguraikan data yang didapat untuk menghubungkan data-data tersebut untuk mendapatkan suatu kejelasan

[15] Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 115.
[16] *Ibid*, hlm.121.

terhadap kebenaran atau sebaliknya, sehingga dapat memperoleh gambaran yang baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang ada atau sebaliknya.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini disusun secara runtut dan terstruktur agar memudahkan pembaca dalam memahami pokok permasalahan yang dibahas. Penyusunan sistematika ini bertujuan untuk menjelaskan alur berpikir penulis dalam mengkaji topik yang diangkat, yaitu mengenai kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan di Nagari Lingkuang Aua, Kabupaten Pasaman Barat. Adapun sistematika yang dimaksud:

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi kajian pustaka yang bertujuan untuk memberikan dasar teoritis serta pemahaman konseptual terhadap isu yang diteliti, yaitu kekuatan hukum jual beli tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Tinjauan ini dibagi menjadi tiga bagian utama. Pertama, mengenai perjanjian, yang mencakup pengertian, asas, syarat sah, jenis, akibat, dan berakhirnya suatu perjanjian. Kedua, mengenai peralihan hak atas tanah, yang mengulas pengertian umum peralihan, serta fokus pada jual beli termasuk yang dilakukan di bawah tangan. Ketiga, mengenai tanah, yang menjelaskan pengertian dan definisinya menurut hukum dan para ahli.

BAB III : HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang disusun berdasarkan dua rumusan masalah yang telah ditetapkan. Pertama, mengenai kekuatan hukum jual beli tanah bersertifikat yang dilakukan tanpa pencatatan resmi di Nagari Lingkuang Aua. Kedua, mengenai proses penyelesaian untuk menjamin kepastian hukum.

BAB IV : PENUTUP

Penutup adalah bagian terakhir dari penulisan hukum ini, yang berisi mengenai kesimpulan yang diambil dari pembahasan serta saran yang dapat disampaikan dari tulisan ini.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA