

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Di Indonesia tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan. Karna di atas tanahlah setiap orang membangun kehidupan bermasyarakat, mendirikan bangunan, bercocok tanam dan masih banyak lagi fungsi tanah yang lainnya. Dengan demikian tanah di Indonesia telah menjadi kebutuhan yang primer.

Di Indonesia tanah diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) . UUPA sendiri sesungguhnya memuat pengaturan yang terkait dengan penguasaan ataupun cara-cara pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penataan ruang, meskipun sebagian besar pasal di dalamnya mengatur tentang penguasaan tanah.<sup>1</sup>

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>2</sup> yang berbunyi *“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dandengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.”*

Pada Pasal 26 Ayat (1) UUPA mengatur mengenai perolehan hak milik atas tanah yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang

---

<sup>1</sup> Erman Rajagukguk, 2010, *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*, Jakarta: Huma, hal.3.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hal.176.

dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Di Indonesia sendiri perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan cara jual beli.

suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah.<sup>3</sup> Namun karna kompleksnya pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka banyak masyarakat di Banjarnegara Khususnya di Desa Sipedang masih menggunakan praktik jual beli tanah dengan menggunakan akta perjanjian dibawah tangan.

Faktor yang mempengaruhi praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih banyak digunakan tentunya bukan hanya rumitnya persyaratan pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) saja tetapi juga faktor masyarakat Desa sipedang yang kurang paham mengenai Notaris serta proses jual beli tanah melalui akta dibawah tangan yang prosesnya singkat.

Pada jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya yaitu pada jual beli tanah di butuhkan akta autentik atau Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti hukum yang sah pada jual beli tersebut, tetapi pada prakteknya masyarakat Desa Sipedang masih belum mengerti akan pentingnya akta autentik yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa 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. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat di daftarkan karna PPAT merupakan syarat

---

<sup>3</sup> Danita Adiriani, Skripsi: " *Hambatan dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)*" (Malang: Universitas Brawijaya, 2013), Hal.2.

mutlak untuk pendaftaran peralihan tanah tersebut.<sup>4</sup> Karna dengan pendaftaran tanah/ pendafrtran atas hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikanya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.<sup>5</sup>

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tujuan pendaftaran tanah:

1. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,*
2. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
3. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.*

Praktek jual beli tanah yang dilakukan sebagian besar masyarakat khususnya desa sipedang hanya menggunakan jual beli akta dibawah tangan. Dimana penjual dan pembeli membuat suatu perjanjian jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dua orang saksi sebagai bukti pembayaran hak atas tanah yang dimaksud.

Perjanjian sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313 *"perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."* Sedangkan R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih

---

<sup>4</sup> Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, hal.120

<sup>5</sup> Bachtiar Efendi, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alurni, hal.20.

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>6</sup>

Praktek jual beli tanah dimana hanya menggunakan perjanjian jual beli tanah akta dibawah tangan sebagai bukti transaksi jual beli antara penjual dan pembeli tanpa adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah mereka tidak ada kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah tersebut dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun sertipikat tersebut telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Kerugian lain yang ditimbulkan dari praktek jual beli tanah akta dibawah tangan adalah ketika pihak pembeli akan mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan ditolakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal itu karna tidak adanya akta dari PPAT yang merupakan syarat mutlak dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Berkenaan dengan fenomena yang telah diuraikan diatas hal ini menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli praktek jual beli tanah akta dibawah tangan yang sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karna itu penulis tertarik mengadakan penelitian dan pengkajian tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, hal.49.

1. Bagaimana perjanjian dan akibat hukum jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara ?
2. Bagaimana perlindungan hukum, khususnya bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian dan akibat hukum jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum, khususnya bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penulisan ini penulis mengharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut :

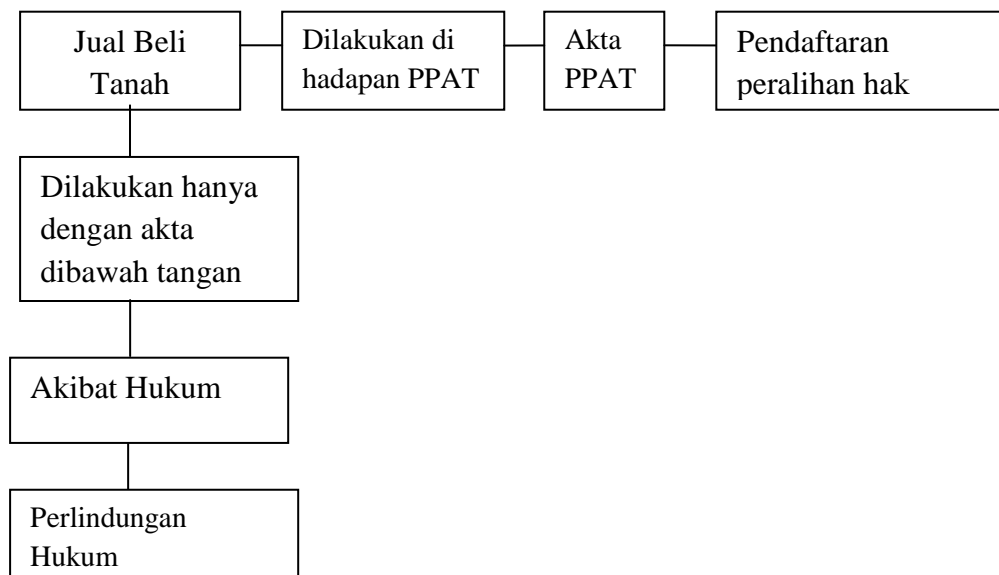
1. Manfaat Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan serta mempraktekkannya dilapangan sehingga juga dapat bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah.
  - b. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan suatu gambaran dalam mencari penyebab adanya permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan wawasan dan pemikiran bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah

yang diteliti serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca mengenai bidang hukum perdata pada khususnya tentang praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa. Berkaitan dengan masalah yang diteliti, dapat digunakan acuan kepada para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian-penelitian berikutnya yang terkait dengan permasalahan yang sama.

### E. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Jual beli menurut pasal 1457 Kita Undang-Undang Hukum *Perdata* “ *jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain,

yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah di setujui.<sup>7</sup>

Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan perjanjian, hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum. jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) untuk kemudian di buatkanya akta jual beli tanah yang merupakan bukti yang sah adanya peralihan hak atas tanah. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa 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. Karna tanpa adanya akta PPAT tersebut pendaftaran peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan ditolakan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Pada prakteknya saat ini jual beli tanah masih banyak dilakukan dengan cara membuat perjanjian dibawah tangan dan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini tentunya menimbulkan dampak bagi pelaku praktek jual beli tanah di bawah tangan.

Masalah yang timbul dari jual belitanah dibawah tangan salah satunya adalah ketika pihak pembeli akan mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan ditolakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal itu karna tidak adanya akta dari PPAT yang merupakan syarat mutlak dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Untuk itulah perlu adanya perlindungan hukum pada jual beli tanah di bawah tangan ini.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, sehingga merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yaitu

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal.27.

bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>8</sup>

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis empiris yaitu metode pendekatan yang digunakan untuk memecahkan suatu masalah dengan meneliti data skunder terlebih dahulu kemudian selanjutnya meneliti data primer di lapangan.<sup>9</sup>

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, akurat fakta dan karakteristik terhadap suatu obyek tertentu.<sup>10</sup>

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penulisan ini yaitu Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara. Pengambilan lokasi ini dengan pertimbangan sumber data di lokasi tersebut sesuai dengan tujuan penelitian ini.

4. Sumber data

Data yang disajikan dari sumber-sumber data yang meliputi data primer dan data skunder. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

- a. Data primer

Yaitu data yang diperoleh berupa fakta atau keterangan hasil penelitian secara langsung di lokasi penelitian dan hasil wawancara dengan warga Desa Sipedang yang melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan .

- b. Data skunder

---

<sup>8</sup> Khusdalifah Dimiyanti dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal.1.

<sup>9</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, 2013, *Metode penelitian hukum*, Bandung: Alfabeta, hal.53.

<sup>10</sup> Azwar Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal.7.



Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data skunder yang diperoleh secara tidak langsung seperti melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku, jurnal, dan literature-literatur lain yang relevan dengan penelitian ini.<sup>11</sup> kemudian akan digabungkan dengan data primer yang diperoleh dari penelitian langsung dilapangan.

#### 5. Metode Pengumpulan Data

##### a. Wawancara (interview)

Yaitu tenikk pengumpulan data melalui wawancara (interview) merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara pewawancara dengan nara sumber, yang bertujuan untuk memperoleh informasi yang tepat.Wawancara setidaknya dilakukan dengan minimal 5 anggota masyarakat Desa Sipedang yang pernah melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

##### b. Study kepustakaan

Yaitu dilakukan dengan cara mengumpulkan data, membaca dan mempelajari literature-literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### 6. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.Analisis data secara kualitatif adalah suatu metode analisis data yang berupa kata-kata atau kalimat yang dilakukan dengan menganalisa, mendeskripsikan, menafsirkan, dan menginterpretasikan data hasil liasan atau tulis menurut klasifikasinya dengan tujuan menarik kesimpulan.<sup>12</sup>

### G. Sistimatika Penulisan

Untuk mempermudah dan mengetahui gambaran pemasukandan permasalahan dalam skripsi ini, penulis menguraikan sistimatika penilitian skripsi ini sebagai berikut :

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-P ress, hal.12.

<sup>12</sup> Lexi J.Moleong 1991, *Metode Penelitian Kualitatiif*, Bandung: Rosyda Karya, hal.4.

## BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

## BAB II LANDASAN TEORI

- A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli
- B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah (Berdasarkan UUPA dan Hukum Adat)
- C. Selayang Pandang Tentang Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Perjanjian dan Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara
- B. Perlindungan Hukum Khususnya bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan

## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran

## DAFTAR PUSTAKA