

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang sangat berharga dan bernilai tinggi dalam kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya menjadi tempat tinggal dan ruang untuk kegiatan sosial, tetapi juga merupakan objek investasi yang menjanjikan.¹ Penguasaan dan peralihan hak atas tanah merupakan isu hukum penting yang sering terjadi, baik melalui jual beli formal maupun informal.

Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah menganut asas publikasi, yang mewajibkan setiap peralihan hak dicatat secara administratif melalui sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), masih banyak transaksi jual beli tanah dilakukan atas tanah yang belum bersertifikat.² Jual beli adalah proses pertukaran antara barang dan imbalan, baik berupa uang maupun barang lain, yang dilakukan atas dasar kesepakatan atau saling ridha antara para pihak.³

Jual beli secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jual beli adalah perjanjian. Agar sah secara hukum, jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat utama, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak, penjual dan pembeli harus sepakat tanpa paksaan atau penipuan
2. Kecakapan hukum, penjual dan pembeli harus cakap hukum, sudah dewasa dan tidak dalam gangguan jiwa atau berada di bawah pengampuan

¹ Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2021, hlm. 38.

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm. 5.

³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 83.

3. Objek jual beli, yaitu barang harus nyata adanya, tersedia, dan boleh diperjualbelikan secara hukum
4. Sebab yang halal (*causa*), tujuan dari jual beli harus sah tidak boleh bertentangan dengan hukum atau kesusilaan.⁴

Jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mencakup penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagai bagian dari sumber daya agrarian sebagaimana diatur dalam Pasal 2, Pasal 4, Pasal 6, dan Pasal 15 UUPA. Ketentuan ini diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan transaksi jual beli tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) tersebut menyebutkan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Dengan demikian, jual beli tanah tidak cukup hanya sah secara perdata, tetapi juga harus disertai bukti administratif sesuai ketentuan agraria.

Pada Pasal 4 ayat (1) huruf f dan g Qanun Aceh Nomor 10 Tahun 2008 disebutkan bahwa lembaga adat berwenang untuk menyelesaikan masalah sosial kemasyarakatan dan mendamaikan sengketa yang timbul di masyarakat. Ketentuan ini menjelaskan bahwa lembaga adat berfungsi sebagai mediator dalam

⁴ Junaedi, Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia, *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, Vol. 1 No. 4, 2021, hlm. 777-794.

menyelesaikan perselisihan yang muncul akibat transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng, Muara Satu, Kota Lhokseumawe.⁵ Dalam Pasal 13 dan Pasal 14 ayat (1) Qanun Nomor 9 Tahun 2008 tentang Pembinaan Adat Istiadat, menjelaskan bahwa lembaga adat berwenang untuk menyelesaikan sengketa, termasuk sengketa tanah, yang dilaksanakan dengan norma, nilai, dan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat.

Yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat ini terjadi keributan antara penjual dan pembeli, karena tanah ini belum mempunyai sertifikat penjual akan mengurus sertifikat, namun pembeli meminta secara paksa dan terjadi keributan sehingga diselesaikan oleh lembaga adat di Gampong Cot Trieng secara kekeluargaan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis mengkaji judul mengenai Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe?
2. Apasajakah hambatan dalam proses dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe ?
3. Apasajakah upaya terhadap hambatan dalam proses jual beli tanah yang

⁵ Pemerintah Aceh, Qanun Aceh Nomor 10 Tahun 2008 tentang Fungsi Lembaga Adat, Pasal 2.

belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe
2. Untuk mengetahui dan menganalisa hambatan dalam proses dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya terhadap hambatan dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng Muara Satu Kota Lhokseumawe.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, serta menjadi kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum keperdataan.

1. Secara teoritis

Penelitian secara teoritis dalam bidang hukum keperdataan, khususnya terkait dengan peralihan hak atas tanah, memiliki beberapa manfaat yang dapat memberikan sumbangsih pada perkembangan keilmuan dan penerapannya di lapangan. Penelitian ini diharapkan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum keperdataan, khususnya praktik peralihan hak atas tanah di

lapangan.

2. Secara Praktis

Manfaat penelitian secara praktis, yaitu manfaat penelitian yang ditujukan pada aplikasi praktis yang mengatasi permasalahan lain yang sejenis.⁶ Penelitian mengenai jual beli tanah tanpa sertifikat diharapkan memberikan manfaat yang luas kepada seluruh masyarakat. Kajian ini memiliki kontribusi besar dalam upaya memberikan pengetahuan tentang proses hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak didaftarkan di BPN.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini berfokus pada proses jual beli tanah yang belum bersertifikat di Gampong Cot Trieng, Kecamatan Muara Satu, Kota Lhokseumawe. Penelitian ini mencakup analisis mengenai proses jual beli tanah, hambatan yang muncul dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat, serta upaya penyelesaian yang ditempuh untuk mengatasi permasalahan tersebut.

F. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung penelitian ini, penulis merujuk pada beberapa tinjauan pustaka yang merupakan hasil-hasil penelitian sebelumnya. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini:\

1. Penelitian yang dilakukan oleh Dhiemas Yon Alviedo dengan judul penelitian Analisa Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Dan

⁶ Noor H, *Metodologi Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif Petunjuk Praktis Untuk Penyusunan Skripsi*, Tesis, Deepublish, Yogyakarta, 2015, hlm. 7.

Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat.⁷ Hasil penelitian menegaskan bahwa setiap penguasaan tanah harus didasarkan pada hak yang sah sesuai hukum tanah nasional, guna melindungi dari pihak yang tidak berwenang. Penguasaan tanah yang sah menurut hukum tanah nasional dilindungi dari gangguan siapa pun, termasuk dari pemerintah, jika tanpa dasar hukum. Perlindungan dapat ditempuh melalui gugatan perdata di pengadilan umum. Perbedaan penelitian yaitu sama-sama membahas tanah belum bersertifikat, namun Dhiemas fokus pada kepemilikan dan transaksi secara umum, tanpa studi kasus spesifik wilayah, dan metode penelitiannya menggunakan pendekatan normatif-sosiologis. Sedangkan yang sedang peneliti teliti fokus pada tanah yang belum bersertifikat, serta proses hukum terhadap jual beli dalam situasi informal yang umum terjadi di daerah, khususnya di Muara Satu, Lhokseumawe.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Fransiska Dini Cahyani dengan judul penelitian Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi). Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Jual beli tanah belum bersertifikat di Dusun Ngasinan tetap dianggap sah jika memenuhi unsur penjual, pembeli, dan objek, meskipun tidak memberikan jaminan hukum sekuat sertifikat, BPN 2) Banyak masyarakat desa belum

⁷ Yon Alviedo Dhiemas, *Analisa Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan dan Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Panca Marga, Probolinggo, 2023, hlm. 17.

mendaftarkan tanah karena biaya tinggi, waktu lama, kurangnya pengetahuan, dan ikatan kekeluargaan. Perlindungan hukum bagi para pihak diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1491 KUHPdata. Perbedaan dengan penelitian ini terletak di penelitian penulis terjadi permasalahan antara penjual dan pembeli yang meminta sertifikat secara paksa dalam waktu dekat, dan lokasi penelitian yaitu Gampong Cot Trieng, Muara Satu, Lhokseumawe, dengan karakteristik sosial, budaya, dan ekonomi yang berbeda.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Roy Owen dengan judul penelitian Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan Oleh Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165k/Pdt/2022).⁸ Hasil penelitian menunjukkan: (1) Seseorang dianggap pembeli beritikad baik jika memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014, yaitu telah memeriksa status kepemilikan tanah di BPN, melakukan transaksi di hadapan PPAT, dan memastikan tanah tidak dalam sengketa atau menjadi objek hak tanggungan (2) Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik didasarkan pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPdata, UUPA, serta SEMA No. 7 Tahun 2012 dan No. 4 Tahun 2016. Perbedaan penelitian terletak pada fokus, Roy Owen membahas legalitas pembeli beritikad baik atas tanah bersertifikat, sedangkan penelitian ini menyoroti proses jual beli tanah belum

⁸ Roy O, *Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pembeli Beritikad Baik Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165k/Pdt/2022*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2023, hlm. 115.

bersertifikat secara informal di Muara Satu, Lhokseumawe.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Husnul Khaleil dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Penelitian Di Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe*.⁹ Penelitian menunjukkan bahwa pembeli memiliki bukti sah berupa AJB, namun tidak mengurus balik nama sertifikat. Sertifikat asli berada pada ahli waris penjual, dan proses administrasi tidak diselesaikan oleh PPAT. Sengketa diselesaikan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada 7 Desember 2020. Perbedaannya, penelitian Husnul Khaleil membahas peralihan hak melalui AJB tanpa balik nama, sedangkan penelitian ini fokus pada jual beli tanah yang belum bersertifikat dan belum memiliki kekuatan hukum formal.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Husnul Khatimah Abrar dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Pariwisata Tanjung Bunga Dan Barombong”.¹⁰ Hasil penelitian menjelaskan bahwa PT GMTD Tbk sebagai pengembang kawasan wisata Tanjung Bunga dan Barombong memiliki status hukum sebagai pemegang hak pengelolaan. Hak ini memberi kewenangan kepada PT GMTD Tbk untuk mengalihkan sebagian tanah kepada pihak ketiga sesuai ketentuan internal perusahaan. Peralihan hak atas tanah dari pemilik awal ke PT GMTD Tbk, dan selanjutnya

⁹ Husnul K, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Peralihan Hak Atas Tanah Studi Kasus di Kecamatan Muara Dua*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, 2024, hlm. 16.

¹⁰ Husnul Khatimah Abrar, *Peralihan Hak Atas Tanah dalam Kawasan Pariwisata Tanjung Bunga dan Barombong*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2015, hlm. 7.

kepada pihak ketiga, dianggap sah selama dilakukan untuk mendukung pengembangan kawasan wisata dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Perbedaannya, penelitian Husnul Khatimah Abrar membahas tentang peralihan hak atas tanah, sedangkan penelitian ini fokus pada jual beli tanah yang belum bersertifikat.