

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak lepas dari keperluan hidup, dan untuk mencapai keperluan hidup manusia tidak akan bisa memenuhi atau melaksanakan sendiri, antara manusia satu dengan yang lainnya pasti saling membutuhkan untuk mencapai keperluan hidupnya salah satu keperluan hidup manusia adalah tanah.<sup>1</sup> Secara teoritis dan alami, keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya. Perkembangan dan pertambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya.

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budayadan teknologi menghendaki pula tersedianya lahan tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran tempathiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Tanah tersebut dapat diperoleh dengan cara jual-beli tanah.<sup>2</sup>

Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah dengan cara menyerahkan tanah untuk selamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang dengan harga yang sudah ditetapkan oleh penjual dan disetujui oleh pembeli dengan jelas dan terang.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm.11.

<sup>2</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 7.

<sup>3</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hlm. 19.

Secara umum jual-beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan:

“Bahwa yang dimaksud dengan jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.

Menurut ketentuan di atas maka perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli adalah hak penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran untuk mendapatkan hak suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak terjadi maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>4</sup>

Peraturan tentang pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 (lembaran Negara Nomor,2043 dan Peraturan pemerintah Nomor, 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah(Lembaran Negara nomor. 59 Tahun 1997 Tambahan Lembaran Negara nomor. 3696).

Menurut ketentuan tersebut di atas jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.

---

<sup>4</sup> Seri, *Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti Bandung, 2006.

Prinsip utama peralihan jual beli tanah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subjek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.<sup>5</sup>

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang di akhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, dimana Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistematis) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah Sporadis yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>6</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan, apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting untuk membuktikan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan telah didaftarkan dimana hal itu dibuktikan dengan adanya diterbitkannya sertifikat oleh Instansi yang berwenang.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya, mengalihkan hak atas tanah, maksudnya

---

<sup>5</sup> Cici Putri Andari, *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal, Universitas Diponegoro, Jawa Tengah, 2019, hlm. 705.

<sup>6</sup> A.P, Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 6.

memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah.

Apabila terhadap suatu bidang hak atas tanah belum didaftarkan, maka bidang tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, selain yang dilakukan bukti pendaftaran untuk keperluan pemungutan pajak (fiscal kadaster), biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih dianggap oleh kalangan masyarakat sebagai bukti kepemilikan. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subjek dan objek suatu hak atas tanah.

Kendati terhadap suatu hak atas tanah belum didaftarkan, namun sering terjadi dimasyarakat dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang dilakukan melalui akta di bawah tangan dengan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik di hadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan:

“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 pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Dikalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal dipedesaan jual beli tanah hanya menuangkan dalam akta yang ditanda tangani oleh para pihak dengan diketahui oleh Kepala Desa, dan meminta pengesahan melalui Camat, bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Yang menurut pemahaman sebagian masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai

prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku dalam hukum positif yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum.

Oleh sebab itu, Sengketa/perselisihan tentang tanah sering terjadi ditengah-tengah masyarakat pedesaan seperti masyarakat Kabupaten Gayo Lues karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya sertifikat untuk perlindungan hukum atas hak milik tanah tersebut.

Kasus-kasus yang terjadi pada Kecamatan Blangpegayon terdapat 30 (tiga puluh) kasus sengketa pertanahan dikarenakan tanah tersebut diperjual belikan tanpa adanya sertifikat yang terjadi sejak tahun 2019 sampai dengan 2021. Pada tahun 2019 ada 9 (sembilan) kasus sengketa pertanahan, tahun 2020 ada 8 (delapan) kasus sengketa pertanahan dan pada tahun 2021 ada 13 (tiga belas) kasus sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan secara musyawarah hanya 10 (tujuh) kasus, sedangkan selebihnya diselesaikan pada kantor pertanahan bahkan ada yang sampai ke Pengadilan Negeri.

Beberapa kasus sengketa jual beli tanah yang belum bersertifikat pada tahun 2019-2022 :

1. Sengketa Pertanahan di Desa Blangbengkik Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues pada tahun 2020 yang melibatkan antara Kamsi yang memiliki tanah seluas 1 hektar kemudian menjualnya kepada Samsul Bahri dengan harga Rp. 30 Juta. Permasalahannya terhadap kedua belah pihak ini adalah Kamsi menjual tanah ini kepada Samsul Bahri dengan hanya membuat kwintansi saja dan Samsul Bahri menerimanya karena Kamsi merupakan saudaranya dan dengan dasar ingin membantu biaya sekolah anak Kamsi. Setelah 5 tahun tanah tersebut tidak dirawat oleh Samsul Bahri karena sibuk dengan pekerjaannya sebagai Pegawai negeri Sipil Kamsi pun menggadaikannya kembali kepada orang lain.
2. Sengketa Pertanahan di Desa Akang Siwah Kecamatan BlangPegayon Kabupaten Gayo Lues pada tahun 2019 yang melibatkan antara Nur dengan Ramidin. Permasalahan disini

adalah tanah yang seluas 2 hektar lebih ini dulu adalah tanah milik orang tua dari Nur akan tetapi Ramidin menjualnya kepada orang lain pada Desember tahun 2018 karena Ramidin mengaku Tanah itu sudah dibeli dari orangtua Nur senilai 2 Juta pada tahun 2000 proses jual beli ini hanya dilakukan dengan cara lisan karena dulu susah nya membuat surat dibawah tangan. Nur tidak terima karena tidak ada alat bukti bahkan saksi pada proses jual beli tersebut sehingga terjadi konflik.

3. Sengketa Pertanahan di Desa Cinta Maju Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues pada tahun 2020 yang melibatkan antara Saripah yang memiliki tanah 5 hektar perkebunan tusam. Permasalahan disini tanah ini tidak diketahui Saripah sudah di jual kepada perusahaan getah akan tetapi Saripah mengaku tidak pernah menjual tanah tersebut dan sampai sekarang masih menjadi sengketa yang belum selesai.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat yang masih banyak terjadi dikalangan masyarakat khususnya di Kabupaten Gayo Lues. Dengan demikian penulis melakukan penelitian dalam bentuk sebuah tulisan hukum yang berjudul: “ **Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang belum bersertifikat (Studi Penelitian Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues)**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues ?
2. Apakah akibat hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

## **1. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian yang dilakukan pada umumnya memiliki tujuan yang ingin dicapai, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.

## **2. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang relevan dengan penelitian ini.
  - b. Sebagai bahan masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta bagi ilmu hukum perdata terkait dengan permasalahan yang diteliti.
2. Manfaat Praktis

Sebagai bahan masukan kepada pembaca mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.

## **D. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini hanya membatasi pada permasalahan Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Kabupaten Gayo Lues. Serta akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.