

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu aset yang memiliki daya tawar cukup kuat di ruang lingkup masyarakat, dengan demikian peristiwa hukum yang terjadi memiliki konflik hukum yang cukup besar yang bersumber dari suatu pertanahan. Bahwa apabila mengacu kepada Pasal 1 Ayat (3) UUD NRI 1945 yang memberikan ketentuan bahwasannya Indonesia merupakan negara hukum, maka eksistensi dari hukum ini memiliki hubungan kuat dengan konteks dari suatu pertanahan yang merupakan bagian dari Hak seseorang yang harus dipertahankan oleh pemerintahan di Indonesia.¹ Bahwasannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria yang menjadi suatu dasar hukum adanya hak atas tanah seseorang, pada pokoknya Undang-Undang ini memberikan ketentuan mengenai pendaftaran tanah dilaksanakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan itu sendiri. Pada pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 memberikan ketentuan mengenai jenis dari hak atas tanah itu sendiri. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Ayat (1) berupa:²

- a) hak milik,
- b) hak guna-usaha,
- c) hak guna-bangunan,

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

- 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.

Hukum tanah nasional juga memberikan ketentuan mengenai hukum adat. Untuk kesinambungan antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Tetapi kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan, dan penggantian norma-norma Hukum Adat yang berlaku sebenarnya. Semisal ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa, justru menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, diubah menjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain terhadap orang lain yang berupa tanah dari penjual kepada pembeli tanah. Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dari Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang

³ Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*, Hlm. 3

bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.⁴

Lembaga hukum yang ada dalam Hukum Adat pada umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang pada pelaksanaannya masih tanpa melakukan perjanjian jual beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dalam rangka memenuhi masyarakat modern yang terbuka, lembaga perjanjian jual beli hak atas tanah misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan akta oktentik dan terang.⁵

Pada era sekarang terjadi suatu dinamisasi perihal modernisasi mengenai Perjanjian Jual beli Hak atas Tanah yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak perjajian jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan perjajian Jual-Beli di bawah tangan

⁴ Anwar Susanto, Zaenal Arifin *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/Ppat: Studi Kasus Putusan Nomor 101/Pdt.G/2020/Pn Tim* Jurnal Hukum Dan Demokrasi (Jhd) Vol 23 No 3 (2023)

⁵ Ibid

terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).⁶

Pada dasarnya daerah daerah terpencil masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada kenyataannya masih ada pemasalahan hukum dalam transaksi jual beli tanah yang terjadi di Indonesia. Seperti yang terjadi di wilayah pemukiman warga Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, bahwa telah terjadi permasalahan hukum jual beli tanah antara pemilik tanah atau penjual yang bernama Siti Chotimah, Siti Chotijah dan Mas'amah dengan pihak pembeli yang bernama Hendro, Nisman dan Mustofa. Permasalahan hukum tersebut terjadi pada tahun 1999 Siti Chotimah menjual tanahnya kepada Hendro, dengan bukti transaksi jual beli hak atas tanah tersebut berupa selembar kuitansi tanpa akta PPAT dan tidak dilakukan di hadapan Lurah setempat tetapi hanya disaksikan oleh warga setempat.⁷

Ada juga permasalahan kasus lain seperti di daerah Desa Tonggurambang, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo, yakni jual beli tanah seluas 5.000 M2 antara pemilik tanah hak milik yang bernama Ali Rarang sebagai Penjual dengan Arba'Abdul Kadir sebagai Pembeli yang dilakukan pada 4 Juni 2008. Tanah tersebut di jual dengan harga enam juta (6.000.000) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dan telah lunas pada tanggal 4 Juni 2008. Setelah dilakukan

⁶ Hendryan Thendean *Lex Privatum* Vol/No.2/Mar-Apr/2017 *Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHperdata* Hlm 61

⁷ Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*. Hlm. 6

pelunasan, Penjual membuat kwitansi sebagai tanda bukti telah dilakukan pembayaran dan dibuat surat pernyataan diatas materai cukup sebagai bukti tertulis telah dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut kepada Arba'Abdul Kadir selaku Pembeli yang dibuat dihadapan saksi-saksi dan dihadapan Lurah setempat.

Status tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas Ali Rarang namun pada saat dilakukan jual beli, SHM tersebut tidak diketahui keberadaanya dan sedang dalam pencarian, dan penjual akan menyerahkan apabila telah ditemukan. Dari sejak pembeli tanah yang di bayar lunas, tanah tersebut masih di pinjam oleh salah satu anak Ali Rarang, pada tahun 2021 ahli waris Ali Rarang Mengembalikan pada pembeli sehingga pembeli menguasai ojek tanah tersebut. Namun pada tahun 2023 di permasalahan oleh salah satu ahli waris Ali Rarang di gugat perdata Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan gambaran kasus itu maka permasalahan tersebut hingga saat ini masih marak terjadi terkhususnya di masyarakat daerah kota atau perdesaan yang awam tentang hukum terkhususnya dalam mekanisme dan persyaratan jual beli tanah, menurut PP nomor 24 tahun 1997 pasal 37 ayat 1 dan 2 mengatakan *“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”*. *“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.” Maka dengan demikian menurut hukum seharusnya sejak PP itu berlaku dalam transaksi dari tahun 1997 seharusnya dalam jual beli tanah itu tidak cukup hanya kwitansi saja melainkan harus ada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.⁸

Dalam hal ini perlu perlindungan hukum bagi pembeli dalam melakukan transaksi jual beli atas tanah, dimana dalam kasus ini kedua belah pihak masih awam tentang prosedur yang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, namun dalam penelitian ini penulis tertarik meneliti lebih jauh lagi atas kasus tersebut yaitu dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG MELAKUKAN JUAL BELI TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Studi di Kantor Pertanahan Kota Batu)**

⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

TABEL

Penelitian Terdahulu

NO.	Naman Peneliti	Judul	Rumusan Permasalahan	Perbedaan
1.	Ida Ayu Dinda Maharani, Nyoman alit puspadma, Ni Gusti ketut sri Astiti.	Keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT ditinjau dari perspektif peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Konstruksi Hukum 2023 Vol. 4 No. 3 (hlm 261)	- Bagaimanakah pengaturan pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT? - Bagaimanakah keabsahan jual beli hak atas tanah yang dibuat tanpa melalui PPAT?	Pada penelitian terdahulu mengkaji keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT dan secara normatif, adapun pembeda peneliti terdahulu dengan peneliti yang akan diteliti oleh penulis dalam hal pelindunga hukum bagi pembeli dan tolak ukur bpn dalam menilai

				<p>suatu jual beli tanpa akta PPAT dianggap cukup kadar kebenarannya untuk memindahkan hak. Serta penulis melakukan penelitian secara yuridis sosiologis.</p>
2.	<p>Helena Lumban Gaol, Hendrik Pondaag, Revy S. M. Korah,</p>	<p>Kepastian Hukum jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT (Pejabat pembuat akta tanah).</p> <p>Lex Privatum Vol. X/No. 1/Jan/2022</p>	<p>- Bagaimanakah kepastian hukum jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT</p> <p>- Bagaimanakah praktek jual beli tanah hak milik tanpa PPAT yang terjadi di</p>	<p>Pada penelitian terdahulu menganalisis kepastian hukum jual beli tanah hak milik tanpa PPAT dan secara yuridis normatif, adapun pembeda peneliti terdahulu</p>

		(hlm 249)	masyarakat sekarang ini	dengan peneliti yang akan diteliti oleh penulis dalam hal pelindunga huku bagi pembeli dan tolak ukur bpn dalam menilai suatu jual beli tanpa akta PPAT dianggap cukup kadar kebenaranya untuk memindahkan hak. Serta penulis melakukan penelitian secara yuridis sosiologis.
3.	Hendryan Thendean	Keabsahan jual beli tanah yang	- Bagaimana keabsahan status	Pada penelitian terdahulu

		<p>dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah menurut pasal 1457 KUHPerdata.</p> <p>Lex Privatum Vol. V/No. 2/Mar-Apr/2017 (hlm 61)</p>	<p>jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT)?</p> <p>Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?</p>	<p>mengkaji keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa pembuat akta tanah menurut 1457 dan secara normatif, adapun pembeda peneliti terdahulu dengan peneliti yang akan diteliti oleh penulis dalam hal pelindungan huku bagi pembeli dan tolak ukur bpn dalam menilai suatu jual beli tanpa akta PPAT dianggap cukup kadar kebenarannya untuk</p>
--	--	--	--	--

				memindahkan hak. Serta penulis melakukan penelitian secara yuridis sosiologis.
4.	Ratri Puspita Suryandari, Lita Tyesta ALW., Adya Paramita Prabandari	Akibat hukum tidak terpenuhinya syarat-syarat pembuatan akta jual beli oleh notaris. NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 2020 (hlm 819)	- syarat dan ketentuan apa saja yang harus dipenuhi oleh seorang notaris dalam membuat suatu akta, serta apa akibat hukumnya dalam hal persyaratan tersebut tidak terpenuhi? - bagaimana pertanggung jawaban notaris terhadap akta	Pada penelitian terdahulu mengkaji Akibat hukum tidak terpenuhinya syarat-syarat pembuatan akta jual beli oleh notaris dan secara normatif, adapun pembeda peneliti terdahulu dengan peneliti yang akan diteliti oleh penulis dalam hal

			yang dibuatnya?	<p>pelindunga huku bagi pembeli dan tolak ukur bpn dalam menilai suatu jual beli tanpa akta PPAT dianggap cukup kadar kebenarannya untuk memindahkan hak. Serta penulis melakukan penelitian secara yuridis sosiologis.</p>
5.	Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana.	<p>Problematik keabsahan jual beli tanah di bawah tangan tanah di kawasa transmigrasi.</p>	<p>- penyebab terjadinya jual beli tanah di bawah tangan. - Keabsahanjual beli tanah di</p>	<p>Pada penelitian terdahulu peneliti terkait jual beli yang di lakukan oleh transmigrasi tanpa akta PPAT</p>

		<p>Jurnal Tunas Agraria Vol. 4 No.1 Januari 2021 (hlm 24)</p>	<p>bawah tangan - solusi untuk mengatasi pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT agar bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan.</p>	<p>pembeda peneliti terdahulu dengan peneliti yang akan diteliti oleh penulis dalam hal pelindungan hukum jual beli tersadap wajar negara indonesia dan tolak ukur bpn dalam menilai suatu jual beli tanpa akta PPAT dianggap cukup kadar kebenarannya untuk memindahkan hak.</p>
6.	Giovanni Rondonuwu	<p>Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual</p>	<p>- Bagaimanakah prosedur peralihan hak atas</p>	<p>Pada penelitian terdahulu menganalisis</p>

		<p>beli berdasarkan pp nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.</p> <p>Lex Privatum Vol. V/No. 4/Jun/2017 (hlm 114)</p>	<p>tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?</p> <p>Bagaimanakah kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?</p>	<p>kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan pp nomor 24 tahun 1997 dan secara metode normatif, adapun pembeda peneliti terdahulu dengan peneliti yang akan diteliti oleh penulis dalam hal pelindunga hukum bagi pembeli dan tolak ukur bpn dalam menilai suatu jual beli tanpa akta PPAT dianggap cukup kadar</p>
--	--	---	---	--

				kebenarannya untuk memindahkan hak. Serta penulis melakukan penelitian secara yuridis sosiologis.
--	--	--	--	---

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang melakukan jual beli tanpa akta jual beli (AJB) PPAT?
2. Apa tolak ukur Kantor Pertanahan Kota Batu dalam menilai bukti jual beli tanah tanpa akta ppap yang dianggap cukup kadar kebenarannya untuk memindahkan hak?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang melakukan jual beli tanpa akta jual beli (AJB) PPAT.

2. Menganalisis tolak ukur BPN dalam menilai bukti jual beli tanpa akta ppap yang cukup kadar kebenarannya sehingga dapat di daftarkan memindahkan hak.

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian pastilah mempunyai manfaat yang berguna. Adapun manfaat penelitian ini antara lain adalah:

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pengetahuan hukum khususnya prosedur jual beli tanah yang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
2. Secara praktis diharapkan menjadi masukan pada masyarakat yang masih awam tentang jual beli tanah yang harus akta di PPAT.

E. Metode Penelitian

Pada permasalahan ini topik yang akan di teliti, peneliti telah memilih jenis penelitian, sumber data penelitian teknik pengumpulan data, dan teknik analisa data, antara lain yaitu

a. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian ini, peneliti menggunakan suatu metode penelitian berbentuk Yuridis-sosiologis. Dimana yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan terju langsung ke objek. menggunakan metode pendekatan Undang-

undang dan *Case Approach* atau pendekatan secara kasus. Secara spesifik, pendekatan ini digunakan untuk menganalisis penerapan hukum antara *das solen* dan *das sein* yang kemudian ditarik kepada aspek perlindungan hukum dari permasalahan hukum yang diteliti.

b. Sumber data penelitian

Sumber yang digunakan pada penelitian kali ini ialah menggunakan sumber berdasarkan dari bahan data primer dan bahan data sekunder, yang terdiri atas:

1. Data primer

Dalam penelitian primer ini merupakan data yang di peroleh langsung dari lokasi penelitian baik melalui menggunakan metode wawancara intansi Kepala seksi pemelirahaan data hak tanah dan pembinaan PPAT, Kator Pertanahan Kota Batu.

2. Data skunder

Data skunder merupakan data penunjang dalam menganalisis data primer yang sudah di dapat dari observer antara lain berupa buku, peraturan perundang-undangan, data-data terkait kasus yang diteliti dan literatur-literatur yang mendukung penelitian ini.

c. Teknik pengumpulan data

Untuk mempeoleh data yang seuai dan mencakup permasalahan ini yang akan di teliti, maka dalam penulisan ini teknik pengumpulan data tersebut menggunakan wawancara terhada salah satu kuasa hukum pembeli dan kantor

pertanahan kota batu. Metode pengumpulan data ini dengan cara tanya jawab yang dilakukan secara sistematis dan berdasarkan kepada tujuan penelitian.

d. Teknik analisis data

Dalam memecahkan permasalahan ini peneliti menggunakan teknik analisis data kualitatif. Kualitatif adalah tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis proses dan makna lebih di tonjolkan dalam penelitian agar fokus penelitian.

