

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Indonesia merupakan sebuah tempat dengan kekayaan alam yang sangat luas dari laut (air) dan bumi (tanah) masing-masing memberikan peranan penting bagi kehidupan orang banyak layaknya air yang menjadi kebutuhan untuk hidup serta tanah yang menjadi kebutuhan untuk hidup juga. Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting, pentingnya tanah dari dulu hingga saat ini kini menjadi kebutuhan baik terhadap kepentingan kehidupan ataupun untuk hari akhir seseorang. Artinya, tanah memiliki peranan besar bagi kehidupan seseorang baik dari lahir hingga akhir hayat. Peranan tersebut merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia layaknya menjadi kebutuhan utama bagi manusia.<sup>1</sup> Bersamaan dengan itu kelestarian lingkungan harus dipelihara, sehingga tanah sebagai bagian aset bangsa Indonesia dapat dijaga kelestariannya, untuk diwariskan kepada generasi bangsa di masa depan sepanjang masa.<sup>2</sup>

Tanah menjadi pijakan manusia untuk menjalani kehidupan di dunia, bahkan tanah dapat menjadi objek perebutan bagi banyak pihak karena tanah menjadi sebuah peranan penting bagi manusia, layaknya pada zaman dahulu tanah menjadi perebutan banyak orang dengan banyak cara, baik dengan cara berperang sehingga mendominasi wilayah dari tanah tersebut.

---

<sup>1</sup> Erna Sriwibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm 1.

<sup>2</sup> Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 1.

Perebutan yang dilakukan pada zaman dahulu menandakan bahwa tanah merupakan objek yang menjadi perpecahan bagi banyak pihak yang ingin menguasainya. Orang-orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun dengan cara melanggar hukum. Hal ini disebabkan luas tanah yang semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.<sup>3</sup> Seiring perkembangan zaman dari dulu hingga saat ini pun tanah dapat menjadi sumber sengketa baik bagi kehidupan berkeluarga maupun kehidupan di masyarakat luas. Contohnya di dalam keluarga ketika berbicara tentang pembagian hak waris yang dimana salah satunya tanah menjadi objek akan adanya perpecahan antar keluarga bila tidak dibagi sesuai dengan keinginan.

Maka dari itu campur tangan negara sangat dibutuhkan dalam pengaturannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar tahun 1945 berbunyi:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang dipergunakan bagi sebesar- besar bagi kemakmuran rakyat.<sup>4</sup>Tanah serta kekayaan alam di dalamnya diatur sedemikian rupa dengan banyak tata tertib atas kepemilikannya serta pengaturan-pengaturannya yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya disebut

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 3.

<sup>4</sup> H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm 2.

sebagai UUPA yang masih berlaku hingga saat ini, kepemilikan atas hak sebidang tanah telah diatur dalam undang-undang yang bertujuan agar orang-orang yang ingin memiliki atau yang ingin menguasai sebidang tanah mempunyai kepastian hukum atas kepemilikannya tersebut. Pembentukan hukum agraria nasional didasarkan pada hukum adat, dimana yang dijadikan dasar ialah asas- asas/ konsepsi-konsepsi, lembaga-lembaga dan sistem hukumnya. Dijadikannya hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional maka sekaligus tercapai kesederhanaan hukum artinya hukum agraria nasional itu mudah dipahami dan dilaksanakan oleh masyarakat.<sup>5</sup>

Dari judul yang akan diangkat peneliti bahwa pada saat ini terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut menjadi sesuatu yang lumrah, masyarakat awam yang masih memegang teguh prinsip hukum adat yang dimana jual beli tanah dengan unsur kepercayaan antara dua belah pihak masih menjadi kebiasaan antara para pihak penjual dan pembeli.

Dalam UUPA Pasal 5 yang menyatakan 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 dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

---

<sup>5</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm 45.

Jual-beli antara para pihak yang berdasarkan pada hukum adat seperti yang terdapat dalam Pasal 5 UUPA selama tidak bertentangan dengan hukum nasional, artinya hukum adat masih berlaku selama tidak bertentangan dengan hukum nasional, prinsip jual beli dalam hukum adat dikenal dengan asas yaitu tunai, terang dan rill. Terang dalam artian bahwa transaksi dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan tunai artinya transaksi tersebut dilakukan secara tunai oleh kedua belah pihak dan pada saat itu juga dilakukan saat itu pula transaksi penjualan serta penyerahan dilakukan.<sup>6</sup>

Peralihan hak atas tanah negara khususnya di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung masih terdapat masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah negara dengan cara di bawah tangan dan bahkan atas objek yang diperjualbelikan tidak memiliki alas hak yang jelas atas kepemilikannya, lantaran masyarakat tersebut memiliki kebiasaan yang sangat melekat, dimana rasa saling percayalah yang merupakan salah satu dasar terjalinnya sebuah perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli hingga ke proses terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu kegiatan pelepasan hak kepemilikan dari satu orang ke orang yang lainnya dengan dilakukannya berbagai macam tindakan hukum sehingga terjadi perpindahan penguasaan hak atas tanah negara, di antaranya adalah peralihan hak yang dilakukan secara di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm 333.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP P.Tanah. Namun peralihan hak atas tanah yang dimaksud adalah untuk tanah yang bersertipikat.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat serta mengikat terhadap tanah yang bersertifikat wajib dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP P.Tanah Nomor 24 tahun 1997. Sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat sering kali dilakukan secara di bawah tangan, yaitu jual beli yang dilakukan hanya antara para pihak yang bersangkutan, peralihan hak atas tanah negara atau tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan tanah yang belum bersertipikat lazimnya dilakukan di hadapan camat dengan membuat surat peralihan hak dengan/ tanpa ganti rugi, serta surat pernyataan pengakuan penguasaan fisik atas tanah yang akan diteruskan sebagai salah satu dasar pendaftaran tanah pertama kali namun sampai saat ini sebagian besar masyarakat yang menguasai hak atas tanah negara (belum bersertipikat) dalam hal peralihannya masih menggunakan metode jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan. Peralihan hak yang dilakukan di bawah tangan adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan, yang

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Erni Aprida Hasibuan, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan pertanahan nasional pangkalpinang, tanggal 23 Januari 2017 jam 11.30 wib.

kekuatan pembukitaannya dapat berlaku apa bila diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya.

Peralihan hak yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut dilakukan karena ketidaktahuan masyarakat mengenai peraturan hukum yang ada atau berlaku saat ini. Ketika peralihan tersebut dilakukan maka pada saat itu penguasaan atas tanah belum bersertipikat tersebut beralih dari penjual ke pembeli, peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukanya pendaftaran peratama kali di kantor Badan Pertanahan Negara yang selanjutnya di sebut BPN.

Dari uraian diatas, maka penulisan karya ilmiah ini akan terfokus dan membahas lebih mendalam yang akan disajikan dalam bentuk uraian ilmiah yang berjudul **Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat yang Dilakukan Di bawah Tangan.**

## **B. Rumusan Masalah**

Perumusan masalah merupakan suatu hal yang penting dalam melakukan sebuah kajian penelitian. Permasalahan-permasalahan yang terjadi merupakan kesenjangan antara apa yang seharusnya terjadi dengan apa yang nyatanya terjadi, antara apa yang diperlukan dengan apa yang tersedia, antara harapan dengan capaian atau singkatnya antara *dassollen* dan *dassein*.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 103-104.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis ingin meneliti dengan merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat yang dilakukan di bawah tangan ?
2. Apa akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat yang dilakukan di bawah tangan ?

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

#### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian–penelitian yang dilakukan memiliki tujuan yang merupakan hasil akhir dari pembuatan penelitian tersebut. Suatu penelitian harus dinyatakan dengan jelas dan ringkas, karena hal yang demikian akan dapat memberikan arah pada penelitiannya. Tujuan penelitian seyogyanya dirumuskan sebagai kalimat pernyataan yang kongkret dan jelas tentang apa yang akan diuji, dikonfirmasi, dibandingkan, dikorelasikan dalam penelitian tersebut.<sup>9</sup> Berdasarkan rumusan masalah di atas penelitian bertujuan untuk:

- a. Mengetahui keabsahan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat yang dilakukan di bawah tangan.
- b. Mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat yang dilakukan di bawah tangan.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 109.

## 2. Manfaat Penelitian

Penelitian-penelitian yang dilakukan haruslah berguna dan dapat menghasilkan manfaat, selain sebagai salah satu syarat bagi penulis dalam menyelesaikan studi sarjana (S1) juga dapat berguna bagi banyak orang. Berdasarkan hal tersebut maka penulis hendak melakukan penelitian yang bertujuan untuk mencapai manfaat sebagai berikut:

### a. Bagi akademisi

Tulisan ini dapat dijadikan wacana untuk berdiskusi di kalangan akademik, menjadi bahan kajian untuk lebih menambah wawasan serta pengetahuan ilmu hukum perdata di bidang peralihan hak, sehingga dapat menjadi informasi yang berguna bagi pengembang ilmu hukum perdata khususnya terhadap peralihan hak atas tanpa sertipikat yang dilakukan di bawah tangan.

### b. Bagi masyarakat

Sebagai bahan informasi bagi semua kalangan masyarakat serta untuk meningkatkan kesadaran sosial bahwa praktek peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat yang terjadi di masyarakat merupakan praktek yang tidak seharusnya dilakukan karena tidak melalui prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang hasilnya dapat merugikan masyarakat itu sendiri, selain itu untuk menambah pengetahuan kepada masyarakat perbuatan hukum seperti apa yang seharusnya dilakukan dalam hal melakukan perbuatan hukum peralihan hak tersebut.



c. Bagi penulis

Manfaat dari penulisan penelitian ini bagi penulis ialah dapat menjadi bahan referensi dan kepustakaan serta menjadi acuan untuk penulis supaya dapat menganalisa serta menelaah tentang keabsahaan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat yang dilakukan dibawah tangan, sehingga dapat memberikan pengetahuan ataupun pandangan terhadap sejauh mana keabsahaan peralihan hak yang terjadi saat ini.

#### **D. Kerangka Teori**

1. Asas Terang Tunai

Berdasarkan Pasal 5 UUPA bahwa 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 dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Bahwa jual beli dalam hukum adat meganut asas terang, tunai, dan rill. Terang disini diartikan bahwa segala kegiatan jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga dengan pelaksanaan jual-beli tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah, yang

bertugas membuat aktanya.<sup>10</sup> Terang yang diartikan bukan perbuatan hukum yang gelap atau dilakukan secara sembunyi-sembunyi akta tersebut ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau 'rill' perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dalam hukum adat jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, sehingga tunai di sini ialah harga yang disetujui bersama dibayar penuh ada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.<sup>11</sup>

## 2. Asas Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata sahnya suatu perjanjian haruslah memiliki 4 syarat yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup>

### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Yang dimaksudkan pada syarat pertama ini ialah mengenai kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan, adanya kebebasan bersepakat.

### b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pada syarat ke dua ini yang dimaksud adalah seseorang dikatakan cakap hukum apabila seseorang, laki-laki atau wanita telah berumur 21 tahun, atau bagi seorang laki-laki apabila belum berumur 21 tahun telah melangsungkan pernikahan.

---

<sup>10</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm 333.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 29.

<sup>12</sup> C.S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm 227.

c. Suatu hal tertentu.

Sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian syarat ke tiga ini menyangkut objek hukum atau mengenai bendannya yaitu sebagai berikut.

- 1) Jenis barang
- 2) Kualitas dan mutu barang
- 3) Buatan pabrik dan dari negara mana
- 4) Buatan tahun berapa
- 5) Warna barang
- 6) Ciri khusus barang tersebut
- 7) Jumlah barang
- 8) Uraian lebih lanjut mengenai barang itu.

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat keempat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebab yang halal yang dimaksudkan kepada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian kuat.

## E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>13</sup> Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Data yang didapat di samping proses pengolahan yang dilakukan karenanya variabel yang dipakai, instrumen pengumpulan data, alat-alat analisis yang dianggap perlu didalam penelitian harus telah disiapkan.<sup>14</sup> Keabsahan metode dalam penelitian dianggap paling penting dalam menilai kualitas hasil penelitian tersebut sehingga dibutuhkan kualitas yang benar-benar real atau nyata.

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin untuk menjawab permasalahan yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>15</sup>

Jenis Penelitian dalam skripsi ini adalah jenis penelitian yuridis normatif secara proposional melibatkan penelitian yuridis empiris yang membahas tentang perilaku nyata sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2008, hlm 42.

<sup>14</sup> Husein umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, RajawaliPres, Jakarta, 2009, Hlm 291.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Penada Media Group, Jakarta, 2005, hlm 35.

tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat.<sup>16</sup> Pendekatan normatif yang berfokus kepada hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal.<sup>17</sup> Penelitian hukum empiris hanya menggali pola perilaku yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata yang dialami oleh anggota masyarakat. Yuridis empiris yang berfokus pada hukum hidup (*living law*) dalam masyarakat melalui perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat.<sup>18</sup>

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas yaitu perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>19</sup> Data-data hukum yang digunakan ialah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta bahan-bahan yang dibutuhkan dalam objek penelitian.

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 54.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 101-102.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 155.

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 141.

b. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, makalah-makalah, buku-buku yang berkaitan dengan Putusan Hakim.

c. Data non hukum (tertier)

Bahan hukum tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.<sup>20</sup>

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data terdiri dari beberapa bentuk yaitu:<sup>21</sup>

1) Kepustakaan

Menggunakan literatur serta bahan-bahan dari kepustakaan.

2) Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang lain. Pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan yang diwawancarai, tetapi dapat juga secara tidak langsung seperti memberikan daftar pertanyaan untuk dijawab pada kesempatan lain. Instrumen yang dapat digunakan berupa pendoman wawancara maupun checklist.

3) Observasi

Teknik ini menuntut adanya pengamatan dari si peneliti baik secara langsung ataupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.106.

<sup>21</sup> Husein umar, *Op. Cit*, hlm 49.

Instrumen yang dipakai dapat berupa lembar pengamatan, panduan pengamatan, dan lainnya.

#### 4. Analisa data

Analisa data yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang tertarut, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.<sup>22</sup>Cara mengolah bahan hukum ialah dengan menggunakan cara induktif dan deduktif dimana induktif digunakan untuk menarik kesimpulan dari permasalahan yang terjadi sehingga menjadi suatu kesimpulan yang umum, sedangkan secara deduktif dimana kesimpulan yang umum digunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang sedang terjadi. sehingga bahan hukum yang ada di analisis untuk mengetahui bentuk keabsahan hukum terhadap perjanjian yang dilakukan di bawah tangan tanpa menggunakan akta dari pejabat yang berwenang khususnya dalam objek pertanahan yang dimana bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum terhadap peralihan hak yang dilakukan.

---

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, Op. Cit, hlm 91.