BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah ialah barang berharga yang mewakili kekayaan bagi masyarakat perkotaan dan pedesaan Indonesia. Di Indonesia, kepemilikan tanah memiliki makna sosial, budaya, dan bahkan politik, selain makna ekonomi. Dalam masyarakat, tanah sering kali menjadi simbol status dan kedudukan, sehingga pengelolaannya sangat mempengaruhi kesejahteraan individu dan masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah sangat penting, dan pemerintah telah mengeluarkan berbagai regulasi seperti UU Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 tentang kepemilikan, pengalihan, serta penggunaan tanah.

Kebutuhan akan tanah selalu menjadi bagian penting dari kehidupan manusia.[1] Bukan hanya sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi bahkan setelah meninggal, manusia tetap membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Pada kehidupan manusia, tanah memiliki dua fungsi: sebagai sumber daya sosial yang mempersatukan manusia dalam berbagai aspek kehidupan berbangsa serta bernegara, dan sebagai sumber daya modal yang esensial bagi pertumbuhan ekonomi. Untuk menjamin keberlanjutan lahan bagi generasi mendatang dan memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia, lahan harus dikelola dan dimanfaatkan secara adil dan setara sebagai sumber daya alam yang berharga.

Sebagai aset investasi, tanah juga memainkan peranan kunci dalam

[1] Muhammad Amin, Herwastoeti, and Muhammad Isrok, 'Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Cangkering Kecamatan Amuuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara)', *Indonesia Law Reform Journal*, Vol.1,.No.2 (2021), 273–87.

perekonomian. Kenaikan harga tanah yang terus menerus, terutama di kawasan-kawasan strategis, menjadikan tanah sebagai bentuk investasi yang sangat menjanjikan. Namun, masalah pertanahan di Indonesia masih menjadi salah satu tantangan besar, mulai dari sengketa kepemilikan tanah, pengalihan hak tanah yang tidak resmi, hingga permasalahan sertifikasi tanah. Salah satu kebijakan dan undang-undang yang dibuat pemerintah untuk menangani masalah ini adalah UUPA No. 5 Tahun 1960, memberikan kejelasan hukum serta menjamin hak masyarakat atas tanah.

Meskipun regulasi yang tepat, transparan, dan cepat telah diterapkan, permasalahan agraria tetap perlu ditangani. Oleh sebab itu, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar–besar kemakmuran rakyat". Saat menyusun berbagai peraturan tersebut, pemerintah Indonesia merancang suatu aturan hukum dalam bidang pertanahan/agraria. Pasal 33 ayat (3) ketentuannya bersifat wajib, yakni perintah kepada negara atau kepada rakyat yang menurutnya tanah, air dan kekayaan beserta isinya ditempatkan di bawah kekuasaan negara untuk dipergunakan mencapai kemakmuran Warga negara Indonesia. Dengan demikian, upaya mewujudkan kemakmuran untuk rakyat Indonesia yang sebesar-besarnya akan tercapai dan terlaksana.[2]

Ketentuan yang berkaitan dengan kebutuhan tanah juga dapat digunakan dalam pasal ini. Hukum adat merupakan landasan fundamental hukum pertanahan

[2] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 1st edn (Jakarta: Kencana, 2012).

Indonesia.[3] Peraturan ini tertuang di “Pasal 5 UUPA” berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat. Hukum adat ini berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, serta tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang ada”.

Lahan dan kehidupan manusia saling terkait. Setiap orang membutuhkan lahan sebagai tempat peristirahatan terakhir mereka setelah kematian, serta sepanjang hidup mereka. Modal dan harta sosial adalah dua pemanfaatan lahan yang penting bagi kehidupan manusia. Lahan merupakan sumber daya sosial. Tanah merupakan simbol persatuan, kesatuan, dan persatuan bangsa serta negara dalam masyarakat Indonesia. Untuk memajukan serta mensejahterakan rakyat Indonesia secara adil serta makmur dengan tetap menjaga kelestariannya, tanah harus dimanfaatkan semaksimal mungkin. Sumber daya modal merupakan hal utama dalam pembangunan.

Lahan memiliki beragam fungsi dan saat ini dianggap sebagai investasi terbaik karena dapat mendorong pertumbuhan ekonomi. Lahan belum menyelesaikan permasalahan pertanahan di Indonesia, meskipun potensinya sangat besar. Pemerintah telah mengesahkan undang-undang untuk mengatasi permasalahan ini. Untuk mengatur dan melindungi kepentingan masyarakat, "Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960" ditetapkan.[4]

Praktik jual beli tanah di bawah tangan merupakan fenomena yang masih lazim ditemui dalam masyarakat pedesaan, termasuk di Desa Sungai Buluh, Kecamatan Singkep Barat, Kabupaten Lingga. Transaksi ini umumnya dilakukan tanpa

[3] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

[4] Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang sah menurut ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan. Ketimpangan antara prosedur hukum yang seharusnya dengan realitas di lapangan ini mencerminkan keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya administrasi pertanahan serta dipengaruhi oleh ikatan sosial yang erat, di mana kepercayaan antarpribadi sering kali dianggap lebih utama daripada prosedur birokrasi yang dianggap rumit.

Dalam studi kasus di Desa Sungai Buluh, praktik ini tergambar jelas dari transaksi antara pihak penjual, yakni keluarga mendiang suami Maryani, dengan pihak pembeli, Sudirman. Faktor ekonomi mendesak yang dialami pihak penjual sering menjadi pemicu utama mengapa transaksi dilakukan secara cepat dan sederhana. Di sisi lain, pembeli cenderung memilih jalur "di bawah tangan" karena kemudahan praktis yang ditawarkan; cukup dengan menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran dan kesepakatan lisan antara kedua belah pihak, transaksi dianggap telah sah dan selesai. Pola pikir yang mengedepankan aspek fungsional dan kecepatan ini mengabaikan prinsip kepastian hukum yang seharusnya menjadi fondasi dalam peralihan hak atas tanah.

Implikasi dari transaksi informal ini baru dirasakan ketika muncul kendala administrasi di kemudian hari, sebagaimana yang dialami oleh Muliana, anak dari Sudirman, yang kini memegang sertifikat tanah tersebut. Upaya untuk melakukan balik nama hak atas tanah terhambat oleh realitas bahwa tanah tersebut masih terikat secara hukum pada pemilik lama. Kendala administratif yang kompleks, ditambah dengan kondisi ahli waris yang tidak berada di tempat, membuat proses legalisasi

menjadi sulit dilakukan. Situasi ini mempertegas risiko besar bagi pembeli, di mana sertifikat tanah yang dipegang tidak serta-merta memberikan hak kepemilikan yang sah di mata hukum jika tidak dibarengi dengan proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat.

Secara yuridis, praktik ini menunjukkan adanya jurang antara norma hukum yang mewajibkan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran tanah dengan kebiasaan masyarakat yang masih terjebak pada pola transaksi tradisional. Pengabaian terhadap prosedur hukum yang seharusnya, yakni melalui mekanisme pendaftaran peralihan hak, tidak hanya berpotensi menimbulkan sengketa di masa depan, tetapi juga menyebabkan lemahnya kedudukan hukum pembeli atas aset yang telah dibelinya. Oleh karena itu, analisis terhadap kasus di Desa Sungai Buluh ini menjadi krusial untuk membedah bagaimana faktor sosial, ekonomi, dan minimnya literasi hukum berinteraksi dalam membentuk perilaku masyarakat yang pada akhirnya menempatkan mereka dalam posisi rentan secara administratif dan hukum.

Guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, Negara Republik Indonesia memberikan wewenang kepada warga negaranya untuk mengelola tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang mencakup poin-poin berikut:

1. Berlandaskan hak menguasai negara sebagaimana diatur pada Pasal 2, negara menetapkan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi (tanah) yang dapat diberikan kepada individu maupun kelompok, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan pihak lain.

2. Hak-hak tersebut memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengelola tanah, termasuk pemanfaatan unsur air dan ruang udara yang berada di atasnya, sepanjang hal tersebut berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dan tetap tunduk pada koridor hukum yang berlaku.
3. Ketentuan dalam pasal ini juga memperluas cakupan hak, yang tidak hanya terbatas pada aspek agraria (tanah), melainkan juga meliputi ruang dan air.

Ketentuan ini mengindikasikan bahwa hak atas tanah bersifat dapat dipindahtangankan kepada pihak lain, yang mengakibatkan terjadinya pergantian subjek hukum dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru. Dalam hukum agraria, dikenal dua mekanisme perpindahan hak, yaitu "beralih" dan "dialihkan". Istilah beralih merujuk pada perpindahan hak yang terjadi secara otomatis demi hukum, misalnya melalui pewarisan. Sementara itu, dialihkan merupakan bentuk pemindahan hak yang didasari oleh perbuatan hukum yang disengaja oleh pemiliknya, seperti aktivitas jual beli.

Pentingnya pengaturan ini adalah untuk memberikan kepastian serta kemudahan hukum bagi masyarakat, mengingat tanah merupakan aset dengan nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dalam konteks pewarisan, fenomena ini sering disebut sebagai *transfer of rights*. Secara yuridis, hak atas tanah dapat berpindah tangan secara sah melalui beberapa prosedur berikut:

1. Transaksi jual-beli.
2. Praktik tukar-menukar (ruislag).
3. Pemberian hibah.
4. Penyerahan berdasarkan ketentuan hukum adat.
5. Penyertaan modal dalam badan usaha (*inbreng*).
6. Pemberian melalui wasiat (*legaat*).

Menurut Pasal 1457, 1458, serta 1459 KUHPerdata, jual beli tanah ialah perjanjian di mana satu pihak menyerahkan tanah kepada pihak lain dengan imbalan sejumlah uang. Penjualan dianggap sudah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan, terlepas dari apakah tanah telah diserahkan atau uang telah dibayarkan. Namun, kepemilikan tanah tidak beralih kepada pembeli meskipun transaksi dianggap telah terjadi. Proses hukum lain yang harus diselesaikan untuk mengalihkan kepemilikan dari penjual ke pembeli adalah pengalihan kepemilikan secara hukum. Tujuan pengalihan ini (perubahan nama) adalah untuk mengesahkan hak pembeli sebagai pemilik baru. Dengan demikian, "Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1997" mengatur bagaimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengalihkan kepemilikan tanah.

Menurut PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat 1 menyebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan 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.”

Hukum perdata membagi pengalihan atau penugasan hak menjadi dua kategori:

1. Perikatan sebagai dasar pemindahan hak, misalnya perjanjian jual beli atau perikatan tukar menukar, yang menjadi dasar hukum bagi beralihnya hak atas suatu benda.
2. Hak yang sebenarnya dialihkan atau dipindahkan, beserta proses balik nama atau peralihan hak atas benda tidak bergerak seperti tanah, rumah, dan sejenisnya yang

perlu dilakukan secara tertib dan formal.[5]

Ketika memperoleh Tanah, masyarakat biasanya memperolehnya melalui pengalihan hak dalam bentuk jual beli, jual beli sehari-hari sebagai seseorang dengan rela memberikan sejumlah uang untuk membayar barang yang, dan berdasarkan Pasal 1457 hukum perdata (BW) menyatakan pembelian dan penjualan tanah adalah kontrak di mana pembeli harus membayar jumlah yang disepakati dan pemilik tanah setuju untuk mengalihkan tanah kepada pembeli.

Menerima sertifikat yang dikeluarkan pemerintah dan dokumentasi lain yang dapat menawarkan jaminan hukum yang kuat atas kepemilikan tanah, pendaftaran tanah sangatlah penting. Dukungan dalam bentuk jaminan hukum atas tanah semakin meningkat karena kebutuhan akan tanah untuk kegiatan ekonomi dan pembangunan yang pesat. Membeli dan menjual tanah, yang dipengaruhi oleh meningkatnya permintaan tanah, ialah salah satu metode pemindahan hak atas tanah. [6]

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya tanah yang kepemilikannya berdasarkan hak atas tanah yang dapat digunakan untuk jual beli yang dapat dipertahankan secara hukum. Dengan demikian, hanya tanah yang mempunyai hak atas tanah yang dapat digunakan untuk jual beli yang dapat dipertahankan secara hukum.[7]

Jika PPAT tidak membuat akta sesuai peraturan yang berlaku, pengalihan hak

---

[5] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2019).

[6] Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022).

[7] Safriani and Nouvan Moulia, 'Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Di Desa Babul Makmur', COMSERVA Indonesian Jurnal of Community Services and Development, 1.11 (2022), 1013–22.

atas tanah dianggap tidak sah. Akta yang ditandatangani PPAT harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang sah. Meskipun "Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997" dengan jelas mengamanatkan pelaksanaan pengalihan hak, terutama di hadapan pejabat yang berwenang untuk memperoleh akta otentik yang tingkat pembuktiannya dianggap sempurna, tidak dapat dipungkiri bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak jujur sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari.

Terlepas dari apakah mereka memiliki surat-surat kepemilikan atau tidak, hampir semua orang di Desa Sungai Buluh, Kecamatan Singkep Barat, terlibat dalam transaksi tanah dibawah tangan. Tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan disebut sebagai tanah tanpa sertifikat. Warga setempat terus terlibat dalam transaksi tanah dibawah tangan.

Membeli dan menjual tanah dibawah tangan membuat berisiko menghadapi beberapa masalah hukum di masa mendatang. Tanah yang diperjualbelikan secara tidak resmi sering kali tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang dapat memunculkan sengketa kepemilikan di masa depan. Selain itu, tidak adanya akta resmi juga menyebabkan pemilik baru tidak memiliki legalitas yang sah atas tanah yang dibelinya.

Proses pembelian tanah warga desa sungai buluh dari pembeli cukup dengan menyepakati harga dan luas tanah, kemudian pembeli dapat menempat dan mengelola tanah tersebut setelah membayar uang, dan ada tanda-tanda penyerahan tanah.

Dalam konsep hukum perdata, peralihan hak atas suatu objek dapat dipahami

melalui dua elemen utama: pertama, adanya perikatan atau perjanjian yang menjadi dasar hukum bagi beralihnya hak, dan kedua, hak itu sendiri yang secara nyata dialihkan kepada pihak lain. Unsur pertama, yakni perikatan pemindahan hak, terwujud dalam bentuk perjanjian seperti perikatan jual beli atau perjanjian tukar menukar, yang menyatakan kesepakatan para pihak untuk melimpahkan hak atas suatu benda. Dalam kaitan ini, perikatan tersebut berfungsi sebagai dasar hukum yang memungkinkan terjadinya peralihan, meskipun secara formal kepemilikan belum tampak berubah dalam catatan administrasi. Dengan kata lain, perikatan yang sah menjadi titik awal dari proses perpindahan hak, meskipun proses pendaftran atau perubahan nama baru dilakukan pada tahap berikutnya.

Hak atas tanah biasanya menggunakan surat-surat pendukung hak milik yang dilampirkan, baik berupa hak milik, surat ganti rugi maupun akta-akta tertentu, dimana alasan pemindahan hak tersebut tentu saja tidak dijelaskan kepada pejabat, sertifikat hak atas tanah tersebut tetap menggunakan penyebutan hak pemilik sebelumnya karena tidak terdaftar dan jual beli tanah dengan surat keterangan dari pengurus desa, mengakibatkan banyak desa yang memiliki tanah yang belum sepenuhnya beralih demi hukum dan masih sedikitnya masyarakat di desa Sungai Buluh kecamatan Singkep Barat yang secara hukum memiliki pengalihan hak secara penuh.

Surat tersebut merupakan alat bukti yang lemah dan cacat, meskipun tetap dapat diterima sebagai bukti jual beli tanah secara privat. Ketiadaan kepastian hukum membuat hal ini rentan. Sebaliknya, akta otentik yang dibuat oleh PPAT dianggap lengkap serta memadai untuk dijadikan alat bukti dalam sengketa.

Bersumber latar belakang tersebut, jadi penulis menyusun skripsi ini dengan judul "**Analisis Hukum Praktik Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat)**".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas yakni:

1. Apa faktor menjadi penyebab masyarakat Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat melakukan jual beli di bawah tangan?
2. Apa dampak hukum dari praktik jual beli tanah di bawah tangan terhadap kepastian hukum dan hak kepemilikan tanah di Desa Sungai Buluh?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, yakni:

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan menyimpulkan penyebab yang mendorong masyarakat Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat melakukan jual beli tanah dibawah tangan.
2. Untuk menelaah dampak hukum dari jual beli tanah di bawah tangan terhadap kepastian hukum dan hak kepemilikan tanah di Desa Sungai Buluh.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini mampu memajukan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan pertanahan, dengan menambahkan referensi mengenai fenomena

transaksi tanah dibawah tangan di masyarakat pedesaan. Temuan ini juga dapat memberikan landasan teoretis bagi penelitian selanjutnya mengenai praktik penjualan tanah yang menyimpang dari prosedur resmi.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman masyarakat terkait risiko hukum dari praktek jual beli tanah di bawah tangan serta membantu memberikan wawasan tentang pentingnya mengikuti prosedur formal dalam jual beli tanah agar kepemilikan tanah lebih aman secara hukum.