

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah pada umumnya merupakan dasar berdirinya kehidupan manusia di bumi. Dari tanah bertumbuh berbagai macam tumbuhan yang dapat dijadikan sumber makanan dan juga sumber air. Tanah juga berfungsi sebagai landasan tempat tinggal setiap manusia yang berupa rumah, apartemen, dan bentuk tempat tinggal lainnya. Tanah memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat di Indonesia. Tanah akan semakin dibutuhkan karena pertambahan serta pertumbuhan penduduk yang memerlukan tanah untuk ditempati serta meneruskan kehidupannya.

Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, Sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak yaitu untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan. Oleh karena kebutuhan terhadap tanah meningkat, maka tidak dapat dipungkiri jika nilai dari sebidang tanah akan melinjak tinggi jika adanya *demand* yang tinggi karena disebabkan oleh ketidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah.

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah

ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>1</sup> Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>2</sup> Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria yang selanjutnya disebut UUPA yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP No. 18/2021, pada Pasal 1 angka 1, Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Kabupaten Halmahera Timur di desa Geltoli terdapat satu sengketa dimana pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli dengan penjual dengan syarat-syarat jual beli yang sah menurut hukum yaitu secara tunai, terang, dan riil. Namun objek dari transaksi tersebut tidak bersertipikat dan telah dilakukan validasi dari kepala desa bahwa objek tersebut merupakan milik sah dari penjual berdasarkan

---

<sup>1</sup>Petunjuk teknis Direktorat Survei dan Potensi Daerah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007. hal.6

<sup>2</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta:2008), hal.1433

data-data yang diserahkan untuk proses validasi. Setelah transaksi tersebut, terdapat pihak ketiga yang mengatakan bahwa objek tersebut adalah sah miliknya karena pihak ketiga tersebut telah melakukan transaksi jual beli dengan penjual yang pada kenyataannya adalah menantu dari penjual dan telah ada dilakukan pemalsuan tandatangan yang mengatas namakan penjual dalam transaksi jual beli dengan pihak ketiga tersebut.

Tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak. Pada umumnya, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.<sup>3</sup>

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>4</sup> Dalam setiap transaksi jual beli tanah tentunya ada perlindungan hukum bagi kedua pihak yang terlibat guna untuk dapat melindungi dirinya jika adanya sengketa yang timbul akibat transaksi tersebut. Tanah yang belum bersertipikat pada beberapa kejadian, tidak dibuatkan sertipikat oleh pemilik karena alasan biaya dan merasa bahwa masyarakat sekitar telah

---

<sup>3</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), Hal. 37.

<sup>4</sup> Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 21

mengetahui keberadaan dan status dari tanah tersebut sehingga tidak diperlukan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>5</sup>

UUPA dalam Pasal 26 menjelaskan bahwa Hak Milik dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHP, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Adian Sutedi, *op.cit.*, hal. 80-81.

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hal. 76.

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.<sup>7</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, selanjutnya disebut PP No. 24/1997, pada Pasal 37 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>8</sup> Dalam peraturan ini mengatur tentang bagaimana seharusnya transaksi jual beli dilakukan agar dapat memiliki kekuatan hukum yang sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dengan kata lain sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia saat ini.

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang

---

<sup>7</sup>Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 Angka 4.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 425-426.

baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.<sup>9</sup> Dengan kata lain bahwa kepentingan pihak ketiga dalam hal ini tidak terkait dengan berpindahnya hak bagi pihak ketiga tersebut, namun untuk memperkuat kedudukan pembeli jika ada sengketa diwaktu yang mendatang dengan pihak ketiga.

Dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selanjutnya dibahas dalam Peraturan Pemerintah yang baru dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 211.

Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>10</sup> Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah agar terselenggara tertib administrasi pertanahan.

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>11</sup>

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>12</sup>

UUPA menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, itu menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan

---

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 Angka 9.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 53.

<sup>12</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pasal 1 Angka 7.

Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di *saneer*, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional. Ada yang menafsirkan, bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penuangan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap berlaku penuh.<sup>13</sup>

Perlindungan hukum adalah pengayoman yang diberikan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>14</sup> Dalam hal ini perlindungan hukum ditujukan untuk pembeli tanah yang akan melakukan transaksi jual beli tanah yang didasarkan pada pengetahuan dan pengakuan kepada desa. Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan, bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang berlaku sebenarnya. Semisal ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa, kemudian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 205.

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal.74

tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, diubah menjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>15</sup> Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945, selanjutnya disebut UUD 1945, yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum".<sup>16</sup> "Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum". Dalam hal ini perlindungan hukum ditujukan untuk pembeli tanah yang akan melakukan transaksi jual beli tanah yang didasarkan pada pengetahuan dan pengakuan kepada desa.

Dalam hukum pembuktian perdata, akta notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (Pasal 1870 KUHPperdata). Kekuatan pembuktian ini melekat pada akta notaris sepanjang akta tersebut dibuat menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UU No. 2/2014. Konsekuensi hukum atas kekuatan pembuktian sempurna ini dalam suatu sengketa perdata adalah hakim wajib dan terikat menganggap akta otentik

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti, hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.<sup>17</sup>

Jual beli tanah yang hanya dilakukan dihadapan kepala desa memang tidak dipungkiri sering terjadi pada pedesaan yang masih banyak terdapat tanah masyarakat yang belum bersertipikat. Dimana transaksi tersebut hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi yang secara *notabene* tidak berkekuatan hukum tetap karena walaupun pembeli telah melakukan pembayaran sejumlah uang untuk transaksi tersebut, tanah tersebut masih tetap diatasnamakan oleh penjual walaupun telah dialihkan kepada pembeli. Dengan demikian banyak juga terdapat transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan akta bawah tangan dan dihadapan kepala desa agar dianggap sah secara hukum. Pada umumnya setelah terjadinya transaksi tersebut akan diterbitkan sertipikat yang dibuat di Kantor Pertanahan setempat. Namun langkah yang tepat adalah memastikan dahulu keberadaan dan status tanah tersebut agar dapat menghindari sengketa tanah dikemudian hari.

Pada saat ini masyarakat masih memberlakukan Hukum Adat yang mengakibatkan adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dengan tanah (obyek) masih ada dan melekat, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, bahkan juga menjelma sebagai peraturan-peraturan

---

<sup>17</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt58d8f593a6541/penerapan-pasal-1872-kuhperdata-sebagai-bentuk-perlindungan-hukum-oleh--reza-boentoro/diakses> pada tanggal 20 Maret 2021, jam 10:30.

dalam Hukum Adat.<sup>18</sup> Adapun di negara Indonesia menggunakan asal hukum tanah yang berasal dari Hukum Adat yang dimiliki. Oleh sebab itu transaksi jual beli tanah dibawah tangan itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat, seperti di wilayah Halmahera Timur yang masih belum teredukasi mengenai transaksi jual beli yang berkekuatan tetap dimata hukum. Namun hal tersebut tidak menghentikan para masyarakat untuk tetap bertransaksi dengan cara jual beli tanah dibawah tangan.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan PPAT, maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.<sup>19</sup>

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih sering dilaksanakan oleh masyarakat tradisional proses jual beli dimana setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka dengan itu langsung terjadi perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini

---

<sup>18</sup> Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1987), hal. 59.

<sup>19</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hal. 87.

masyarakat di wilayah Halmahera Timur masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT.

Padahal pada kenyataannya dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah setelah transaksi jual beli tanah bagi tanah yang belum bersertipikat, seseorang akan memperoleh surat bukti kepemilikan tanah yaitu sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga karena telah memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikan oleh suatu bidang tanah.

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah.<sup>20</sup>

Mengenai syarat-syarat dan asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, buku berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data detil bentuk penguasaan tanah dahulu yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa kalangan masyarakat ada yang masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti materil seorang warga dalam permohonan Sertipikat Tanah.

---

<sup>20</sup> Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi

Masyarakat di Halmahera Timur khususnya desa Geltoli termasuk masyarakat yang masih menggunakan syarat sah jual beli hak atas tanah dengan terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa. Dalam hal ini Kepala Desa selain berperan sebagai saksi, ia juga memvalidasi kebenaran status dari tanah atau objek jual beli tersebut dengan maksud menghindari akan adanya sengketa terkait objek jual beli yang bersangkutan dikemudian hari. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.<sup>21</sup>

Pengetahuan seorang kepala desa akan keberadaan desa yang ia pimpin haruslah penuh dengan prinsip kehati-hatian. Hal ini disebabkan setiap bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat, tidak semuanya memiliki surat bukti kepemilikan yang sah karena belum dilakukan pendaftaran akan tanah tersebut. Oleh sebab itu tidak dapat dipungkiri jika dalam hal akan terlaksananya suatu transaksi jual beli terhadap tanah tersebut, diperlukan peran seorang kepala desa untuk memastikan keberadaan dan status tanah tersebut agar dari pihak pembeli

---

<sup>21</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 Angka 2.

terpenuhi haknya untuk membeli sebuah tanah dengan cara yang sah dan bagi penjual terpenuhi juga kewajibannya untuk menjual tanah yang bukan suatu objek yang terkait dengan sengketa apapun.

Beranjak dari hal-hal yang disampaikan latar belakang masalah dalam latar belakang ini penulis ingin meneliti lebih dalam tentang perlindungan bagi pembeli tanah yang tidak bersertipikat karena masih sangat banyak transaksi diatas yang dilakukan hampir disetiap pedalaman desa yang masih sedikit terekspos mengenai bagaimana proses jual beli tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia agar sah dan berkekuatan hukum. Dan oleh karena itu penulis ingin menganalisis lebih dalam agar dapat memperoleh solusi bagi masalah hukum yang sering muncul di kalangan masyarakat yang berada di daerah terpencil dan jauh dari jangkauan PPAT.

Atas dasar latar belakang seperti diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan studi ilmiah dengan mengangkat judul “KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM TERDAFTAR YANG DIBUAT PENJUAL DAN PEMBELI DIHADAPAN KEPALA DESA ATAS TANAH YANG TERLETAK DI KABUPATEN HALMAHERA TIMUR”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuat oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Kepala Desa menurut UUPA dan PP tentang Pendaftaran tanah dan PP tentang PPAT Nomor 37 Tahun 1998?

2. Bagaimana perlindungan hukum pembeli tanah yang belum terdaftar yang diakui telah dibeli oleh pembeli lain ketika ada pembeli lain ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pedata dan Permen ATR/BPN No. 21/2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui, meneliti dan menganalisis kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuat oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Kepala Desa menurut UUPA dan PP tentang Pendaftaran tanah dan PP tentang PPAT Nomor 37 Tahun 1998.
2. Untuk mengetahui, meneliti dan menganalisis perlindungan hukum pembeli tanah yang belum terdaftar ketika ada pembeli lain ditinjau dari KUHPER dan Permen ATR/BPN No. 21/2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Manfaat teoritis diharapkan dapat menjadi bahan masukan atau kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang Hukum Perjanjian mengenai transaksi jual beli dimana objek dari transaksi tersebut yaitu tanah tidak bersertipikat dan jual beli dilakukan di hadapan kepala desa.
2. Manfaat praktis diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah dalam mengembangkan peraturan yang berkaitan

dengan perlindungan hukum bagi pembeli tanah dengan pengetahuan kepala desa saja, serta memberikan acuan bagi hakim dalam memutuskan perkara gugatan yang berkaitan dengan topik yang diangkat oleh penulis dimasa yang akan datang. Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat umum mengenai permasalahan-permasalahan berkaitan dengan transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pembaca dalam mengikuti isi penelitian ini, maka penulis akan menguraikan penelitian ke dalam bab-bab secara jelas dan singkat. Sistematika penulisan penelitian ini dibagi menjadi lima bab, yaitu :

#### **BAB I                    PENDAHULUAN**

Bab ini dibagi menjadi empat bagian, yakni latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penelitian.

#### **BAB II                    TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas mengenai kerangka tinjauan pustaka yang mendasari akan latar belakang serta yang menjadi landasan teori dari penelitian ini. Teori-teori yang digunakan merupakan teori yang valid dan telah dibuktikan tidak bertentangan dengan undang-undang hukum positif di Indonesia.

#### **BAB III                    METODE PENELITIAN**

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode pendekatan yang menjadi landasan penulisan, yaitu pendekatan penelitian, jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

#### **BAB IV**

#### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini berisi mengenai hasil penelitian dan analisis yang membahas mengenai jawaban dari rumusan masalah dari penelitian ini. Dalam bab ini akan dibahas secara rinci dan teratur apa yang menjadi inti dari permasalahan beserta dengan jawaban untuk melengkapi pembahasan rumusan masalah demi tercapainya tujuan dari penelitian ini.

#### **BAB V**

#### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini memuat mengenai kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah dibuat penulis. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas analisis penulis terhadap rumusan masalah penelitian. Lalu, saran merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.