

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara agraris dimana dengan tanah yang subur, penduduknya mencari nafkah dengan cara bercocok tanam. Perkebunana adalah salah satu cara untuk menghubungkan petani dengan ekonomi nasional maupun ekonomi internasional, dan memberikan keuntungan finansial serta membawa kesempatan ekonomi baru bagi masyarakat untuk menciptakan tujuan dari UUD 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum, maka dari itu pemerintah mempunyai kekuasaan untuk menguasai dan memanfaatkan seluruh kekayaan alam yang berada di Indonesia sebagai cara untuk mensejahteraan rakyat Indonesia, maka dari itu pengembangan sektor riil menjadi hal yang mesti dilakukan pemerintah untuk menurunkan tingkat pengangguran dan kemiskinan, beberapa sektor riil yang memiliki kontribusi besar yaitu pertanian, industri manufaktur dan perdagangan.<sup>1</sup>

Perdagangan adalah salah satu sektor yang memiliki posisi dan peran yang strategis dalam meningkatkan taraf hidup dan pendapatan masyarakat. Perdagangan merupakan proses tukar-menukar barang dan jasa dari penjual kepada pembeli, hal ini menimbulkan interaksi diantara suatu tempat menuju daerah lainnya yang menghasilkan sebuah pergerakan, baik pergerakan

---

<sup>1</sup> Rajekshah, Musa, (2009). *Tinjauan Yuridis Terhadap Prinsip Kemitraan Dalam Pengelolaan Hak atas Tanah Usaha Perkebunan Berdasarkan Program Revitalisasi Perkebunan*. Medan: Tesis.

barang, hingga mobilitas penduduk menuju pusat perdagangan. Aktivitas perdagangan terus terjadi diakibatkan oleh usaha masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga terjadi interaksi antar sesama manusia.<sup>2</sup>

Interaksi yang terjadi antar sesama manusia tentu mempunyai hak dan kewajiban yang akan timbul, maka dengan adanya hak dan kewajiban ini banyak terjadi perselisihan antara sesama manusia, disebabkan manusia mempunyai sifat yang tidak pernah puas terhadap sesuatu yang bernilai materil. Dari sifat tersebut manusia banyak menghalalkan segala cara untuk mendapatkan yang diinginkan oleh nafsunya tanpa memikirkan apakah ini merugikan orang lain ataupun apakah ini mengambil hak orang lain tanpa melalui prosedur yang jelas ataupun melawan hukum. Untuk mengatur hal tersebut agar tidak terjadi perselisihan salah satunya dilakukan suatu ikatan jual beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>3</sup>

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

---

<sup>2</sup> Hidayat, (1983), Peranan dan Profil serta Prospek Perdagangan Eceran, *Prisma*, No. 4, Desember. Hlm. 14.

<sup>3</sup> R. Subekti, (1995). *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.1

untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>4</sup>

Dalam suatu transaksi jual beli, apapun jenis benda yang diperjualbelikan mulai jual beli biasa seperti jual beli bahan makanan di kios-kios sampai jual beli yang dilakukan secara tertulis seperti jual beli tanah dan lain sebagainya, setiap orang bebas melakukannya dengan syarat tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidupnya, di saat populasi manusia yang terus meningkat sementara luas tanah yang tidak bertambah. Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah tinggal tetapi dari tanah kita juga mendapatkan bahanmakanan, pakaian, serta kebutuhan lainnya yang bersifat primer, akibat keterbatasan luas tanah ini menyebabkan kepemilikan hak atas suatu tanah sering kali berujung sengketa akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikan suatu tanah. Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara salah satunya dapat diperoleh melalui proses jual beli tanah.

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, dimana pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara ketentuan hukum dan

---

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin, (2008). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, hlm.86

disepakati. Sesuai dengan ketentuan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan dan hal-hal lain yang ada kaitanya dengan jual beli, sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan ketentuan hukum.<sup>5</sup>

Ketentuan hukum jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan 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 jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan Jual-Beli di bawah tangan 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).

Setiap orang mempunyai kepentingan terhadap orang lain sehingga timbullah hubungan hak dan kewajiban. Setiap orang mempunyai hak yang wajib selalu di perhatikan orang lain, dalam waktu yang sama juga memikul kewajiban yang harus ditunaikan terhadap orang lain. Hubungan hak dan kewajiban itu diatur dalam kaidah-kaidah hukum guna menghindari terjadinya benturan antara berbagai kepentingan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Hendi Suhendi, (2002). *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 68-69.

<sup>6</sup> Ellydar Chaidir, (2011). *Jurnal Mahkamah; Ibi Societas Ibi Ius*, Pekanbaru : Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, hlm. 195.

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan tujuan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka dikeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang– Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya UUPA di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki kewenangan yang dirumuskan pasal 2 UUPA dalam rangka mewujudkan amanat konstitusi, yang menegaskan sifat publik sekaligus lingkup hak menguasai dari negara yang dimaksudkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dinyatakan, bahwa Hak Menguasai dari negara meliputi kewenangan

untuk; a). Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia; b). Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; c). Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

Berdasarkan hak menguasai negara tersebut maka dalam pasal 4 UUPA menentukan 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 serta badan hukum. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan : “(1) hak-hak atas tanah ialah a). Hak Milik, b). Hak Guna Usaha, c). Hak Pakai, d). Hak Sewa, e). Hak Membuka Tanah, f). Hak Memungut Hasil Hutan, g). Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53”.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Salah satu cara peralihan hak atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip dalam bukunya Harun Al-Rashid, bahwa dalam

Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”.<sup>7</sup>

Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yg telah dijanjikan. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual- beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: ”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

---

<sup>7</sup> Harun Al-Rashid, (1986), *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 51.

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>8</sup>

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: ”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah. Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”<sup>9</sup>

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah PPAT dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Kasus-kasus sengketa tanah termasuk sengketa kepemilikan tanah perkebunan merupakan hal yang sering terjadi dalam hukum acara perdata

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 538–539.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, hlm. 677

Indonesia. Masalah-masalah tanah perkebunan sekarang menunjukkan kecenderungan konflik yang semakin kompleks. Masalah pertanahan di Indonesia merupakan persoalan hukum dan persoalan kemasyarakatan yang penting. Hal ini sering kali merupakan sumber konflik di dalam masyarakat maupun konflik antara kelompok-kelompok warga, masyarakat dengan pemerintah dan juga sengketa masyarakat dalam suatu keluarga mengenai kekuatan hukum hak kepemilikan suatu lahan/bidang tanah perkebunan.

Beberapa permasalahan yang terjadi di tengah masyarakat menjadi bukti dalam suatu sengketa kepemilikan lahan perkebunan membuat persengketaan kekuatan hukum hak kepemilikan lahan perkebunan. Seperti sengketa kepemilikan bagi pembeli yang melakukan jual beli kebun sawit/kapling perkebunan yang terjadi di UPT V PIR Trans Kota Tengah Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu tepat di lahan perkebunan yang dikelola oleh Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD).

Menurut informasi yang didapat penulis, didalam pengelolaan perkebunan kelapa sawit sehari-hari, Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) menemukan ada jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dalam hal ini diberi inisial M dan pembeli dalam hal ini diberi inisial EP tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan ”jual-beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan selembarnya kwitansi atau surat perjanjian antara kedua belah pihak sebagai bukti telah terjadi jual beli dan beberapa orang masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang

masih atas nama pemilik yang lama (penjual) atau kadang belum sempat dibuatkan akta jual beli di PPAT, sementara pembeli sudah bayar.

Lahan perkebunan sawit yang dikelola oleh Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) terletak di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu. Lahan tersebut diperoleh masyarakat dengan pola KKPA dengan Perusahaan dan diperuntukkan untuk masyarakat oleh pemerintah Kabupaten Rokan Hulu sebagai salah sumber pendapatan masyarakat yang tidak boleh diperjual belikan. Namun seiring dengan perjalanan waktu, kebutuhan hidup yang semakin meningkat, dimana dengan kondisi tertentu seperti anak yang akan melanjutkan pendidikan ataupun salah satu anggota keluarga sakit yang itu semua membutuhkan biaya yang besar dan cepat, membuat sebagian masyarakat yang memiliki lahan perkebunan sawit di lokasi yang dikelola Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) membuat pilihan untuk menjual lahan perkebunan tersebut.

Dengan pertimbangan lahan yang sudah dibgai dan dimiliki tersebut tidak boleh diperjual belikan, maka untuk mensiasati hal tersebut masyarakat pemilik lahan perkebunan sawit pola bapak angkat ini dengan pembeli melakukan transaksi peralihan hak atas tanah lahan perkebunan sawit dengan selembar kertas Surat Keterangan Ganti Kerugian antara pemilik lahan dengan Pembeli Lahan. Dengan diketahui oleh Kepala Desa ataupun Ketua Koperasi maka tanah lahan perkebunan sawit tersebut hak miliknya beralih kepada pihak pembeli berdasarkan Surat Ganti Kerugian yang ditanda tangani masing-masing pihak dan diketahui Kepala Desa/Ketua Koperasi. Pelaksanaan

peralihan hak atas tanah lahan perkebunan ini bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat, misalnya pihak penjual untuk ditemui atau diminta untuk tanda tangan akta jual beli dengan akta otentik PPAT tidak bisa dengan berbagai sebab atau tidak diketahui keberadaannya.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba melakukan analisa persoalan hukum status jual beli tanah yang dilakukan dengan akta bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) masyarakat tersebut, dimana sejauh ini masih dilakukan oleh masyarakat di dalam kewenangan Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) yang terletak di Desa Sei Mandian UPT V Trans PIR Kota Tengah Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah.

Penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian dengan judul “**Analisis Yuridis Jual Beli di Bawah**

**Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana keabsahan jual beli di Bawah Tangan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)?
2. Penyelesaian dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Untuk menjawab dan menganalisis masalah di atas maka dalam penelitian ini yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli di Bawah Tangan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

2. Untuk mengetahui penyelesaian dan akibatnya dalam proses peralihan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

1. Secara Akademis

Penelitian ini adalah untuk syarat dan memenuhi jenjang studi akhir yang sifatnya dalam penelitian ilmiah dan berguna untuk mengaktualisasikan ilmu yang pernah didapat selama di bangku perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pimpinan dan masyarakat yang ada di Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V PIR Trans Kota Tengah Kecamatan Kepenuhan.

3. Secara Teoritis

Secara Teoritis hasil penelitian ini digunakan untuk mengembangkan dan memperkaya pengetahuan serta wawasan penulis tentang kekuatan hukum atau keabsahan jual beli di bawah tangan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

## **1.5 Sistematika Pembahasan**

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Batasan Masalah
- F. Sistematika Pembahasan
- G. Tinjauan Pustaka

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah
- B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- C. Tinjauan tentang Akta
- D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
- E. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah
- F. Tinjauan Umum tentang Pengaturan Hak Atas Tanah

### **BAB III METODE PENELITIAN**

- A. Jenis Penelitian
- B. Metode Pendekatan
- C. Sumber Data
- D. Populasi dan Sampel
- E. Metode Analisis Data

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kekuatan Hukum atau keabsahan jual beli di Bawah Tangan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).
- B. Penyelesaian dan akibatnya dalam proses peralihan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)

#### BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

#### DAFTAR PUSTAKA

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah**

##### **A. Pengertian**

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “ Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru

meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>10</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>11</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut,

---

<sup>10</sup> Soedharyo Soimin, (2004). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 86.

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.149.

sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>12</sup>

## B. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>13</sup>

### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

---

<sup>12</sup> Adrian Setedi, *Ibid*, hlm.72.

<sup>13</sup> Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

*b. Syarat Formil*

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan

pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### C. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan di kemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu

tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>14</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belumlah boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama,

---

<sup>14</sup> Effendi Perangin, (1987). *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 4.

umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.

- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (KepalaKecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.

- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

## **2.2 Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **A. Pengertian Umum**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Pengertian PPAT dapat dilihat juga di dalam Pasal 1 Peraturan pelaksanaannya Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>15</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (Tiga) macam, yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

---

<sup>15</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

B. Tugas Pokok dan Wewenang PPAT

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 di sebutkan: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a. jual beli
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- e. pembagian hak bersama
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. pemberian Hak Tanggungan
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

#### C. Wilayah Kerja PPAT

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat penulis jelaskan bahwa wilayahkerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau

---

<sup>16</sup> [Http://notary-herman.blogspot.com](http://notary-herman.blogspot.com)

setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Didalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37/1998 adalah sebagai berikut:

1. Pasal 6 ayat (1) : apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.
2. Pasal 6 ayat (2) : Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlakunya dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat I yang baru.

## 2.3 Tinjauan tentang Akta

### A. Pengertian

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act/deed*”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu:

- a. Perbuatan (*handeling*/perbuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.<sup>17</sup>

Sedang menurut R. Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin dan berarti perbuatan-perbuatan.<sup>18</sup>

A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Victor M Situmorang dan Cormentyna sitanggang, (1991). *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.50

<sup>18</sup> R. Subekti dan Tjitrosoedibio, (1986). *Kamus Hukum*, Jakarta: PT. Pradya Paramita, hlm.5.

<sup>19</sup> [Http://woro-notariatuns2012.blogspot.com](http://woro-notariatuns2012.blogspot.com)

## B. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1867 Kitab undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

### a. Akta Otentik

Defenisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam pasal 1868 kitab Undang-Undang hukum Perdata yang berbunyi: “ suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.

Berdasarkan pasal 1868 kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut memenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu: PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja.

### b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak-pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>20</sup>

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk

---

<sup>20</sup> [Http://de-notaris.blogspot.com](http://de-notaris.blogspot.com)

oleh undang-undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdota.

## 2.4 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

### A. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan peristiwa tertentu<sup>21</sup>

Rosnidar dalam jurnal hukumnya memberikan definisi perjanjian yaitu, *Agreement is one of the two legal foundations beside law which can cause contract.*<sup>22</sup> Bahwa, suatu perjanjian merupakan salah satu dari dua fondasi yang legal selain hukum atau undang-undang dan dari padanya menghasilkan suatu kontrak. Kemudian lebih lanjut dijelaskan suatu perjanjian atau kontrak di dalam masyarakat yang berdasarkan kesepakatan telah mendominasi. Pengertian Perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad yaitu, perjanjian merupakan suatu

---

<sup>21</sup> I Ketut Oka Setiawan, (2018). *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. 3, hlm 42

<sup>22</sup> Rosnidar, (2017). Purchase Binding Agreement for Parties (Purchaser and developer, *Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, 1 (1): hlm. 32

persetujuan untuk mengikat diri oleh para pihak dalam melakukan suatu hal tertentu dalam lingkup lapangan harta kekayaan.<sup>23</sup>

Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini dapat disebut juga sebagai hukum perjanjian (*law of contract*). Hukum perjanjian merupakan hubungan konsensual yang mengikat antara pihak satu dan lainnya untuk melakukan suatu hal, baik sepakat untuk menerima penawaran yang diberikan oleh salah satu pihak maka dapat dikatakan perjanjian itu telah berlangsung. Lebih lanjut penjelasan mengenai perjanjian bahwa, suatu perjanjian dapat dikatakan terbentuk apabila terdapat dua pihak yang saling memberikan pernyataan sepakat terhadap satu sama lainnya.<sup>24</sup>

Dari pernyataan kedua belah pihak tersebut dapat diartikan pernyataan itu sebagai suatu tindakan hukum/perbuatan hukum dari para pihak yang tertuju kepada akibat hukum yang muncul dari kesepakatan yang telah mereka buat. Maka pada prinsipnya perjanjian merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Dalam definisi perjanjian disebutkan juga bahwa, perjanjian membutuhkan para pihak di dalamnya. Unsur para pihak saja tidak cukup untuk menjelaskan dapat atau tidak suatu perjanjian itu dilaksanakan. Dalam suatu perjanjian dibutuhkan kecapakan dari para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdara, “Tiap orang

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, (2002). *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.78.

<sup>24</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 11.

berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.<sup>25</sup>

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Pengertian suatu hal tertentu ini sifatnya jelas dan setidaknya dapat ditentukan. Unsur ini sangat penting sebab menjadi jaminan atas kepastian kepada para pihak yang membuat perjanjian untuk menghindari adanya perjanjian fiktif.<sup>26</sup> Contohnya, perjanjian jual-beli tanah. Dalam perjanjian jual-beli tanah haruslah jelas letaknya, asal-usul tanah, para sepadan tanah, registrasi tanah, dan lain sebagainya. Isi dari suatu perjanjian yang diatur oleh KUHPerdato objeknya haruslah dalam lingkup harta kekayaan. Di sisi lain, objek perjanjian tidak hanya sekedar dapat dinilai dengan uang, melainkan diijinkan atau tidak dilarang oleh hukum. Adapun sebab dilarangnya suatu objek perjanjian dikarenakan apabila isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>27</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdato. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, yang tidak dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan maka harus memperoleh persetujuan pihak lainnya. Namun apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut

---

<sup>25</sup> Lihat Pasal 1318 KUHPerdato.

<sup>26</sup> Lukman Santoso, (2016). *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, Yogyakarta, hlm. 22.

<sup>27</sup> Lukman Santoso, *Ibid.*, hlm. 22.

Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja.<sup>28</sup>

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika salah satu dari syarat objektifnya yang tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

- a. Kesepakatan kedua belah pihak.
- b. Kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya suatu sebab yang halal.<sup>29</sup>

## **2.5 Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan**

### 1) Pengertian Tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah,

---

<sup>28</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 30

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman, (2006). *KUHPedata Buku III*, Bandung: Alumni, hlm.104.

yang dapat diberikan dan dapat pula dimiliki oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>30</sup>

Pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan pasal Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.<sup>31</sup>

Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan. Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan:

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara
- b. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.<sup>32</sup>

## 2) Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tertulis bahwa “Atas dasar menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikandan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas

---

<sup>30</sup> Harsono, Soni, (2015). *Undang-undang Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm.6.

<sup>31</sup> Hambali, Thalib, (2009). *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan*. Kencana, Bandung, hlm. 26.

<sup>32</sup> Hambali, Thalib, *Ibid.*, hlm. 27.

menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”<sup>33</sup>

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dengan jelas tertulis macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Hak atas tersebut adalah :

a). Hak milik

Dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian akan hak milik yang dirumuskan di dalam Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang disebutkan dalam ayat 1 tertulis bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah: ayat 2, milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”<sup>34</sup> yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Hak milik itu sendiri berdasarkan Ayat (2) dari pasal ini menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>35</sup>

b). Hak guna usaha

Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 28 menyatakan bahwa “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah

---

<sup>33</sup> Harsono Soni, *Op. Cit.*, hlm. 6.

<sup>34</sup> Sudaryo, Soimun, (1994). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta: hlm. 1.

<sup>35</sup> Harsono Soni, *Op. Cit.*, hlm. 6.

yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.”<sup>36</sup>

Apabila pemegang hak guna usaha dapat memelihara, memanfaatkan tanahnya dengan baik, kepadanya diberi kesempatan untuk melakukan usaha di atas tanahnya itu untuk selama 25 sampai 35 tahun dan kemungkinan dapat diperpanjang dengan 25 tahun lagi, tentunya hal ini sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah dengan catatan bahwa tanah itu dimanfaatkan untuk perkebunan karet, kelapa sawit, kina, dan lain sebagainya.<sup>37</sup>

Jadi hak guna usaha dalam hal ini hanya semata-mata diperuntukkan bagi suatu kegiatan produksi tertentu serta mempunyai batas waktu tertentu dalam pengolahannya.

c). Hak guna bangunan

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang hak guna bangunan yang menyatakan bahwa “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memperoleh bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”<sup>38</sup>

Hak guna bangunan berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa hanya diperuntukkan dalam hal mendirikan dan mempunyai bangunan.

---

<sup>36</sup> Boedi, Harsono. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.14.

<sup>37</sup> Kartasapoetra, G. (1986). *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 8.

<sup>38</sup> Boedi, Harsono, *Op.cit*, hlm. 16

Mendirikan berarti membuat bangunan baru atau membeli bangunan yang berdiri di atas hak guna bangunan.

d). Hak pakai

Pengertian hak pakai menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”<sup>39</sup>

Ketentuan pasal di atas menjelaskan bahwa setiap orang diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan baik secara cuma-cuma dengan pembayaran ataupun dengan pemberian berupa jasa akan tetapi tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

e). Hak sewa

Hak sewa dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 44 Ayat (1) yang menyatakan bahwa “Seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak

---

<sup>39</sup> Boedi, Harsono, *Op.cit*, hlm. 17-18

mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

Apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Pembayaran sewa dapat dilakukan :

- 1). Satu kali atau pada tiap waktu-waktu tertentu.
- 2). Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Mengenai prosedur untuk memperoleh hak sewa tersebut harus melalui suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris atau camat setempat sehingga memiliki dasar hukum.

f). Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 46 Ayat (1) dan (2).

g). Hak-hak yang sifatnya sementara

Adapun mengenai hak-hak yang diberi sifat sementara oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dimaksudkan bahwa suatu ketika hak-hak tersebut akan ditiadakan sebagai lembaga-lembaga hukum karena Undang-undang

Pokok Agraria (UUPA) menganggapnya tidak sesuai dengan asas-asas hukum agraria terutama mengenai dicegahnya tindak pemerasan. Hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak sewa tanah pertanian adalah hak-hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai tanah untuk menguasai dan mengusahakan tanah kepunyaan orang lain.<sup>40</sup>

### 3). Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan terdiri dari dua suku kata, yaitu sengketa dan pertanahan. Pengertian tanah telah dijelaskan pada subbab sebelumnya. Sedangkan sengketa sering dihubungkan dengan kata konflik.

Pengertian sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan; pertikaian, perselisihan; Perkara (dalam pengadilan). Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda, terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Pratama, Ray, (2023). *Hak Atas Tanah*. <https://raypratama.blogspot.com/search?q=Hak+Atas+Tanah>. Diakses 12 Juni 2023.

<sup>41</sup> Suyud Margono. (2004). *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 34.

Pengertian sengketa pertanahan termuat secara jelas dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yang berbunyi “sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- 1). Keabsahan suatu hak;
- 2). Pemberian hak atas tanah;
- 3). Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharaannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.”

Jadi, pada hakikatnya sengketa pertanahan (tanah) merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, dan lain sebagainya.

Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan dapat berupa permasalahan tanah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu “Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai

keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam:

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

#### 4). Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan (tanah)

Adapun pemicu terjadinya sengketa misalnya:

- a. Kesalahpahaman;
- b. Perbedaan penafsiran;

- c. Ketidakjelasan pengaturan
- d. Ketidakpuasan;
- e. Ketersinggungan;
- f. Kecurigaan;
- g. Tindakan yang tidak patut, curang, tidak jujur;
- h. Kesewenang-wenangan atau ketidakadilan;
- i. Keadaan yang tidak terduga.

Setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah :

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya, karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Beberapa catatan statistik pengadilan di Indonesia, menunjukkan bahwa kasus-kasus sengketa pertanahan di peradilan formal menempati urutan pertama bila dibandingkan dengan kasus-kasus lainnya. Masalah sengketa tanah tidak akan ada habisnya karena tanah mempunyai arti sangat penting bagi kehidupan manusia. Faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh negara, inkonsistensi, dan ketidak sinkronisasian antara undang-undang dengan kenyataan di lapangan seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasi sekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agraria.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan. Faktor penyebab munculnya permasalahan tentang kasus sengketa tanah antara lain harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.<sup>42</sup>

Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan :

- a. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah.
- b. Keabsahan suatu hak atas tanah.
- c. Prosedur pemberian hak atas tanah.
- d. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

## **2.6. Tinjauan Umum tentang Pengaturan Hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “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-

---

<sup>42</sup> [Http://fiaji.blogspot.com/2017/01/penyelesaiansengketaertanahanfias.html](http://fiaji.blogspot.com/2017/01/penyelesaiansengketaertanahanfias.html). Diakses 10 Mei 2023

orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>43</sup>

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.<sup>44</sup>

Wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya di atas tanah didirikan pemancar.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diyakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Harsono, Soni, (2015). *Undang-undang Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm.6.

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm.6

<sup>45</sup> Urip, Santoso, (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.49

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya menurut Soedikno Mertokusumo, dibagi menjadi 2 yaitu:<sup>46</sup>

a). Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang No. 5 tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi

b). Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Peraturan perundang-undangan yang didalamnya mengatur hak atas tanah, antara lain, yaitu<sup>47</sup>:

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm 49.

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 50.

- a. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- c. Undang-undang Republik Indonesia No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- j. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Sifat Peneliti**

Jenis penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan nara sumber sebagai data utamanya, dimana penulis dalam melakukan penelitian langsung terjun ke lapangan (lokasi penelitian) guna untuk mendapatkan data-data primer yang diperoleh di lokas penelitian dengan menggunakan alat pengumpulan data yang berupa wawancara.

Sifat penelitian ini termasuk penelitian deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang selektif mungkin tentang objek yang akan diteliti seperti apa adanya di lapangan pada saat penelitian dilangsungkan dan menggambarkan secara lengkap dan terperinci mengenai analisis yuridis jual beli di bawah tangan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

#### **3.2 Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Sei Mandian UPT Trans PIR SP 5 Kota Tengah Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu tepat di lahan perkebunan yang dikelola oleh Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD). Penulis tertarik meneliti kekuatan hukum bagi pembeli kebun sawit Koperasi Unit Desa Suka

Damai Desa Sei Mandian UPT SP 5 Kota Tengah Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu ini karena ingin memahami lebih jelas bagaimana tentang proses analisis yuridis jual beli di bawah tangan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah) serta penyelesaian dan akibat yang dapat dilakukan dalam jual beli di bawah tangan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)..

### **3.3 Populasi dan Sampel Penelitian**

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum yang memiliki karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk diteliti. Berdasarkan pengertian di atas maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah penjual, pembeli, pihak pengurus Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu serta pihak-pihak yang terkait dalam ikut dalam jual beli lahan perkebunan sawit pada Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sampel adalah bagian dari populasi yang masih memiliki ciri-ciri utama dari populasi dan ditetapkan untuk orang yang diwawancarai oleh peneliti. Sampel dalam peneliti ditetapkan dengan teknik *purposive*. Penarikan sampel secara *purposive* yaitu penentuan responden yang didasarkan atas pertimbangan tujuan tertentu dengan alasan responden adalah orang-orang yang berdasarkan kewenangan dianggap dapat memberikan informasi data dan informasi dalam

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

pihak-pihak yang terkait dalam ikut dalam jual beli lahan perkebunan sawit pada Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**Tabel 3.1 Populasi dan Sampel**

No	Populasi	Jumlah	Penarikan Responden		Persentase
			Sensus	Sampel	
1	Kepala Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan	1	1	-	100%
2	Ketua Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD)	1	1	-	100%
3	Penjual	1	1	-	100%
4	Pembeli	1	1	-	100%
<b>Jumlah</b>		4	4	-	100%

Sumber : Data Lapangan (2023)

### 3.4 Alat Pengumpulan Data

Pada penelitian kualitatif, peneliti memiliki kedudukan khusus, yaitu sebagai perencana, pelaksana pengumpulan data, analisis, penafsir data, serta pelapor hasil penelitiannya.<sup>48</sup> Alat pengumpul data dalam penelitian ini berupa:

- 1) Wawancara, yaitu cara yang digunakan untuk mendapatkan keterangan secara lisan guna untuk mencapai tujuan tertentu. Caranya dengan menanyakan

<sup>48</sup> Lexy J. Moleong, (2015). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, RemajaRosdakarya, Bandung, hlm. 160.

secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait dalam ikut dalam jual beli lahan perkebunan sawit pada Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) yang dilakukan di bawah tangan (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

- 2) Dokumentasi yaitu mengumpulkan data dengan cara mengambil data-data dari catatan, dokumentasi, administrasi yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Data-data tersebut berupa data primer yang berasal dari data-data berupa observasi dan pengambilan dokumen yang diperoleh secara langsung dari lapangan mengenai jual beli lahan perkebunan sawit pada Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) yang dilakukan di bawah tangan (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

### **3.5 Teknik Analisis Data**

Sebagai tindak lanjut proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisis bahan hukum, setelah didapatkan data yang diperlukan maka penulis melakukan analisis secara kualitatif yaitu dengan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan diuraikan dengan kalimat-kalimat.

Setelah diperoleh data, baik data primer maupun data sekunder, kemudian pada data tersebut dikelompokkan sesuai dengan jenis data. Data yang didapat dari wawancara disajikan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat. Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan uraian

kalimat yang teratur, logis, dan efektif untuk menjelaskan hubungan antara teori yang ada dengan kenyataan mengenai jual beli lahan perkebunan sawit pada Koperasi Unit Desa Suka Damai (KUD SD) yang dilakukan di bawah tangan (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah).

### **3.6 Metode Penarikan Kesimpulan**

Setelah melalui proses pengolahan yang selektif, kemudian data tersebut dijabarkan secara deskriptif analisis, yaitu dijabarkan dalam bentuk uraian-uraian yang nantinya dapat menjawab permasalahan yang dibahas. Deskriptif analisis adalah bahwa permasalahan yang ada dipaparkan dalam bentuk uraian-uraian yang berhubungan dengan teori-teori hukum yang ada sehingga memperoleh suatu kesimpulan dan gambaran yang jelas dalam pembahasan masalah.<sup>49</sup> Hasil dari analisis data ini disimpulkan secara deduktif yaitu cara analisis dari kesimpulan umum atau generalisasi yang diuraikan menjadi contoh-contoh konkret atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan atau generalisasi tersebut.

---

<sup>49</sup> Bambang, Sunggono, (2006). *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, hlm. 134.