

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT DENGAN JUAL BELI DI JORONG AIR  
JERNIH KABUPATEN PASAMAN BARAT**

**SKRIPSI**  
**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat**  
**Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :  
**WINDA HAFIZA RANTI**  
**1506200277**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**MEDAN**  
**2019**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, tanggal 08 Oktober 2019, Jam 12.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

### MENETAPKAN

**NAMA** : WINDA HAFIZA RANTI LUBIS  
**NPM** : 1506200277  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DENGAN JUAL BELI DI JORONG AIR JERNIH KABUPATEN PASAMAN BARAT

**Dinyatakan** : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata

### PANITIA UJIAN

Ketua

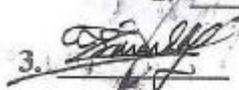
Sekretaris

  
**Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H**  
NIP: 196003031986012001

  
**FAISAL, SH., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

### ANGGOTA PENGUJI:

1. EKA N.A.M SIHOMBING, S.H., M.Hum
2. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
3. ZAINUDDIN, S.H., M.H

1.   
2.   
3. 



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

**Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:**

**NAMA** : WINDA HAFIZA RANTI LUBIS  
**NPM** : 1506200277  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DENGAN JUAL BELI DI JORONG AIR JERNIH KABUPATEN PASAMAN BARAT

**PENDAFTARAN** : 04 Oktober 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

**Diketahui**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

  
**Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H**  
NIP: 196003031986012001

**PEMBIMBING**

  
**ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : WINDA HAFIZA RANTI LUBIS  
**NPM** : 1506200277  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT DENGAN JUAL BELI DI  
JORONG AIR JERNIH KABUPATEN PASAMAN  
BARAT

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 02 Oktober 2019

DOSEN PEMBIMBING

ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN: 0118047901

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Winda Hafiza Ranti Lubis  
NPM : 1506200277  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : **PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DENGAN JUAL BELI DI JORONG AIR JERNIH KABUPATEN PASAMAN BARAT**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 3 Oktober 2019

Saya yang menyatakan



WINDA HAFIZA RANTI LUBIS



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Pila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : WINDA HAFIZA RANTI LUBIS  
**NPM** : 1506200277  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DENGAN JUAL BELI DI JORONG AIR JERNIH KABUPATEN PASAMAN BARAT  
**Pembimbing** : ZAINUDDIN,S.H.,M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
19/08/2019	Perbaiki Sistematika Penulisan, lihat Pedoman skripsi	
29/08/2019	Sistematika Penulisan masih banyak yang keliru	
02/09/2019	Sempurnakan BAB II sesuai dengan arahan	
10/09/2019	Sumber Kutipan dan cara Penulisan Perbaiki	
16/09/2019	masukkan hasil wawancara sebagai footnote	
	Bata Amiris	
16/09/2019	tanah adat / kaum adat dapat diperjualbelikan	
17/09/2019	Isilah Aka dibawah dengan diganti surat dibawah	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

**DOSEN PEMBIMBING**

(Zainuddin, S.H., M.H)

**ABSTRAK**  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**  
**DENGAN JUAL BELI**  
**DI JORONG AIR JERNIH KABUPATEN PASAMAN BARAT**

**Winda Hafiza Ranti**

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berlandaskan UUD 1945 adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Apabila terjadi peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali (lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif analisis dan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu penggabungan atau pendekatan yuridis empiris dengan unsur-unsur empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan studi dokumentasi dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan dalam melakukan jual beli/ peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat terdapat ketidakseragaman bahkan menyimpang dari kaidah-kaidah hukum yang berlaku, demikian juga terhadap pendaftaran hak atas tanah tersebut menimbulkan beberapa masalah dan kendala dari pihak masyarakat yaitu mahal biaya pendaftaran hak atas tanah, proses pendaftaran tanah yang terlalu lama, sehubungan dengan hal tersebut maka pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah bisa memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Indonesia tidak berjalan dengan semestinya.

Kata kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli, Pendaftaran Tanah.

## KATA PENGANTAR



### **Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh**

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Jual Beli Di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani.,M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga Kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.,H.M, Hum, Kepada Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.,H,MH, dan Kepada Kepala Bagian Hukum Perdata Bapak Faisal Riza, S.H,MH. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Zainuddin,S.H.,M.H. selaku Pembimbing I, dan Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H selaku Pembimbing II, yang dengan

penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar dan staf biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu dan motivasi serta semangat untuk dapat menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini dengan baik.

Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Bapak Ali Sadikin, S.Pd.I selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi, dan kepada Ibu Popi Oktaviani S.H, M.kn selaku notaris sekaligus pejabat pembuat akta tanah yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian di Jorong Air Jernih tersebut.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada Ayahanda dan Ibunda: Saukani Kar Lubis S.H dan Ety Winarni, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, terimakasih juga kepada satu-satunya adik penulis Aliza amin yang telah banyak membantu dari segi materil selama masa perkuliahan, terimakasih juga penulis ucapkan kepada Bou Musanna, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga terselesainya skripsi ini. Demikian juga kepada Seluruh Anggota Keluarga di Perumnas Mandala terutama Almarhum Kakek penulis Rusly Effendy, dan Nenek penulis Asiah, Era Muhairani, Fifi Syafriani, yang juga telah memberikan bantuan moril dan materil hingga terselesaikannya skripsi ini. Demikian juga kepada

sepupu penulis Agfa Aurikha, S.pd yang selalu memotivasi penulis untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan terutama kepada Assyafiq Anugrah Putra S.H, Marina Batubara, Lisda Warni, Fatimah, Cahaya Bulan Saragih sebagai tempat curhatan selama ini. Kepada teman-teman A2 Perdata dan satu stambuk yang sama-sama telah menimba ilmu di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan lainnya yang tidak dapat disebutkan semuanya. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

**Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

**Hormat Saya  
Penulis**

**Winda Hafiza Ranti  
1506200277**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	i
Berita Acara Ujian .....	ii
Persetujuan pembimbing.....	iii
Pernyataan Keaslian.....	iv
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATAPENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
1. Rumusan Masalah .....	5
2. Faedah Penelitian.....	6
<b>B. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>6</b>
<b>C. Defenisi Operasional .....</b>	<b>7</b>
<b>D. Keaslian Penelitian.....</b>	<b>7</b>
<b>E. Metode Penelitian.....</b>	<b>8</b>
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	9
2. Sifat Penelitian.....	9
3. Sumber Data .....	8
4. Alat Pengumpul Data.....	10
5. Analisis Data.....	11

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

<b>A. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah .....</b>	<b>12</b>
1. Hak Milik Atas Tanah.....	12
a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah .....	12
b. Subjek Hak Milik Atas Tanah.....	16
c. Lahir dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah .....	18
2. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	22
a. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	22
b. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli .....	24
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli</b>	
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli .....	29
2. Syarat Sah Jual Beli Sebagai Suatu Perjanjian.....	31
3. Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah .....	35

## **BAB III: PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Jual Beli Di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat .....	40
B. Bentuk-Bentuk Surat Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Landasan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat .....	58

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Kendala- Kendala Yang Umumnya Dihadapin Masyarakat dalam Pendaftaran Tanah di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat .....	65
---	----

#### **BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran .....	75

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>77</b>
----------------------------	-----------

#### **LAMPIRAN:**

1. Daftar Wawancara
2. Surat Keterangan Riset

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berlandaskan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.<sup>1</sup> Pokok-pokok pikiran yang tercantum dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan yang maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh negara dan diajukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Hukum agraria di Indonesia didasarkan pada hukum adat. itu berarti bahwa Hukum Agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum dari rakyat banyak yang hidup dan berkembang dinamis sesuai dengan ketentuan zaman. Hukum adat yang dimaksudkan dalam hal ini sesuai dengan penjelasan umum angka III ayat (1) UUPA adalah hukum asli dari rakyat Indonesia yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, atau sebagaimana yang dikatakan

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

rakyat Indonesia yang di dalamnya terdapat hak-hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat.<sup>2</sup>

Istilah agraria berasal dari kata *akker* (bahasa belanda), *agros* (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata *Agrarius* mempunyai arti sama dengan perladangan, persawahan, pertanian.<sup>3</sup> Menurut Adi Hamzah agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman, bangunan.

Terhadap tanah-tanah hak adat yang diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut dikarenakan tidak di daftarkan pada daftar untuk dengan hak atas tanah yang tegas melainkan hanya diberikan bukti pajak dan bukan merupakan bukti hak, dengan sistem tertutup dari masyarakat adat telah cukup membuktikan kepemilikan tanah tersebut karena masing-masing individu di dalam lingkungan masyarakat adat tersebut saling mengenal satu sama lain.

Peralihan hak atas tanah dalam suatu perbuatan hukum ada beberapa bentuk diantaranya: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan, dan wasiat, khusus jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Apabila bagi golongan Eropa maka hukum yang berlaku untuk jual beli tanah ialah

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, halaman 213.

<sup>3</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 1.

berdasarkan hukum adat, sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi maka yang berlaku hukum kebiasaan.

Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP No 34 Tahun 2016) Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.

Semakin kompleksnya persoalan mengenai hukum pertanahan di Indonesia menyebabkan diundangkannya peraturan dasar pokok-pokok agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sejak saat itulah berlangsung era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia yaitu dengan berlakunya pendaftaran tanah secara seragam diseluruh Indonesia.

Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat hingga saat ini khususnya di bidang pertanahan menyebabkan nilai ekonomi dari tanah tersebut semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga dalam masalah pembuktian hak tersebut juga semakin penting karena sekarang yang mempunyai alat bukti yang kuat atas status tanah yang dimilikinya tentu akan terjamin pula kepastian hukum atas tanah tersebut.

Demikian juga apabila tanah tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, dan kedua belah pihak merasa yakin tidak akan terjadi persengketaan di kemudian hari mengenai tanah tersebut serta akan memudahkan dalam tata cara dan proses penjualan tanah tersebut.

Praktek transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah di Jorong Air Jernih, khususnya tanah yang belum bersertifikat masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mana transaksi jual beli tanah yang tidak seragam tersebut bisa dilihat dari mudahnya transaksi yang dilakukan, pertama para pihak baik penjual dan pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual kemudian pihak pembelinya akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual, dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukan itu atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan secara lisan dengan memberikan tanda pelunasan pembelian tanah dengan cara pembeli menyerahkan selembar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual.

Kedua cara diatas menunjukkan bahwasanya masyarakat dalam hal melakukan jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang belum bersertifikat tidak memiliki pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui tata cara yang menjadi aturan hukum pedoman kehidupan bermasyarakat, ironisnya masyarakat menganggap tata cara yang mereka lakukan sah-sah saja

padahal jual beli tanah yang seperti inilah diragukan keabsahannya dan secara hukum juga bisa menimbulkan sengketa karena selain pihak penjual dan pihak pembeli yang tahu tentang adanya jual beli tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa berkepentingan tidak tahu dasar/alas hak terjadinya perpindahan kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

Ketiga, mengenai tata cara transaksi sesuai dengan ketentuan hukum adat, yang mana para pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga jual beli tersebut sebagai tanda terjadi jual beli tanah dan mereka menghadap Wali Nagari untuk melakukan jual beli tersebut sebagai tanda telah terjadinya jual beli tanah, dan nantinya dibuat surat keterangan pindah hak yang dikeluarkan oleh Wali Nagari.

Hal- hal tersebutlah yang melatarbelakangi penulis untuk mengangkat penelitian dengan judul **“Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Dengan Jual Beli Di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat.”**

### **1. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang diajukan adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat?
- b. Bagaimana bentuk-bentuk surat peralihan hak atas tanah sebagai landasan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat?
- c. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan kendala-kendala apa saja yang umumnya dihadapi masyarakat dalam pendaftaran tanah di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat?

## **2. Faedah Penelitian**

Faedah penelitian diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dengan kata lain yang dimaksud dengan faedah teoritis yaitu faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya dari segi praktis penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka faedah penelitian dalam pembahasan skripsi ini diajukan kepada pihak terutama:

- a. Secara teoritis sebagai bahan informasi bagi akademisi dan untuk pengembangan wawasan dan kajian mengenai peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat dan Pendaftaran Haknya.
- b. Secara praktis, dengan diselesaikannya skripsi ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, serta menjadi masukan dan pertimbangan bagi pihak-pihak yang terkait baik pemerintah, masyarakat maupun pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dikaji.

### **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian hendaknya dikemukakan dengan jelas dan tegas, harus ada sinkronisasi antara masalah, tujuan, dan kesimpulan yang akan diperoleh.

Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang terkandung dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan jual beli di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat.

2. Untuk mengetahui bentuk-bentuk surat peralihan hak atas tanah sebagai landasan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan kendala-kendala yang umumnya dihadapi masyarakat dalam pendaftaran tanah di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat.

### C. Defenisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.<sup>4</sup> Berdasarkan judul yang diajukan yaitu **”Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Jual Beli di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat”** Maka dapat diajukan defenisi operasional sebagai berikut.

1. Peralihan Hak Atas Tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

### D. Keaslian Penelitian

Peneliti meyakini telah banyak peneliti-peneliti lainnya yang mengangkat tentang topik permasalahan tersebut sebagai topik penelitiannya. Peneliti menyebutkan sedemikian setelah melakukan penelusuran melalui jejaring internet

---

<sup>4</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 17.

maupun pada pustaka-pustaka khususnya yang ada di kota Medan. Penelitian-penelitian yang peneliti temukan dilapangan, dari beberapa hasil tersebut, ada dua yang hampir mendekati dikarenakan topik penelitian yang sama,yaitu :

1. Cut Ida Khairani NIM:027011009, mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2014, dengan judul “Analisis pelaksanaan jual beli tanah milik adat pada masyarakat Aceh (Studi di Kabupaten Aceh Barat)”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang menekankan riset terhadap pelaksanaan jual beli tanah milik adat pada masyarakat aceh.
2. Abdul Hadi, Nim: 038111279, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang 2014, dengan judul “Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang membahas tentang jual beli tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis empiris yang bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam hal ini adalah penelitian lapangan atau yang disebut juga dengan *Field Research* yaitu penelitian yang dilakukan langsung ke lapangan untuk mendapatkan informasi atau data yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif, yang mana penelitian ini melukiskan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersumber dari data sekunder, yang merupakan data yang sudah tersedia dibatasi dengan studi dokumentasi saja. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Umsu terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam: yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut juga sebagai data kewahyuan. Adapun data kewahyuan dalam penelitian ini adalah pengutipan surat *Al Baqarah* Ayat (198, 275, 282) dan *An-Nahl* Ayat (91).
- b. Data primer, yaitu: data langsung dari lapangan. Data primer ini juga dapat diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung pada masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.
- c. Data sekunder yaitu: data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum buku-buku, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, serta komentar-komentar atas putusan pengadilan. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari perundang-undangan, keputusan presiden, dan aturan-aturan hukum lainnya<sup>5</sup>, yang meliputi; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Daerah Kabupaten Pasaman Barat Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pemerintahan Nagari.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer<sup>6</sup>, yaitu: Buku-buku, Karya-karya ilmiah dan bahan hukum lainnya sesuai dengan judul.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia, internet dan sebagainya yang berhubungan dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang penulis gunakan dalam penelitian ini melalui dua cara yaitu :

a. Studi Lapangan (*field research*)

Yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian.

---

<sup>5</sup> Bambang Sunggono. 2015. *Metedologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 113.

<sup>6</sup> *Ibid.*, halaman 114.

b. Studi Kepustakaan (*Library research*) yang dilakukan melalui dua cara yaitu:<sup>7</sup>

1) Offline

Yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam kampus maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

2) Online

Yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna untuk menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

## 5. Analisis Data

Analisis diartikan sebagai penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya, sebab musabab, atau duduk perkaranya, analisis data yaitu penelaahan dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan.<sup>8</sup>

Jenis analisis dapat dipilih berdasarkan jenis data yang dikumpulkan, yaitu kuantitatif dan kualitatif. Data yang terkumpul dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis penelitian dan pemecahan masalah.<sup>9</sup> Untuk memperoleh penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang dinyatakan secara tertulis sehingga diharapkan mampu memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

---

<sup>7</sup> Ida Hanifah., dkk. *Op.Cit.*, halaman 21.

<sup>8</sup> Elisabeth Nurhaini Butar-Butar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Refika Aditama, halaman 145.

<sup>9</sup> *Ibid.*, halaman 146.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah**

##### **1. Hak Milik Atas Tanah**

###### **a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah**

Pengertian mengenai tanah dalam ruang lingkup agraria diatur di dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang bisa diberikan kepada kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian tersebut yang dimaksud dalam istilah tanah dalam Pasal tersebut ialah permukaan bumi. Makna dari permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang dan badan hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan hukum yang lain yang lebih tinggi.<sup>11</sup>

Hak milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, atau lebih

---

<sup>10</sup> Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3.

<sup>11</sup> Samun ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 3.

dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengertian dan sifat hak milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu "hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6."

Turun-temurun artinya hak milik, atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli waris sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya adalah hak milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus, Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.

Hukum agraria Indonesia menganut asas kebangsaan, maka hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan khusus oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan

pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

Hak milik ialah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak digunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh penguasa yang berwenang untuk itu, semuanya itu tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.<sup>12</sup>

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal, warga negara Indonesia rangkap dan orang asing tidak bisa mempunyai hak milik kecuali apabila dalam hal terjadinya pewarisan atau perkawinan dan perubahan kewarganegaraan, seseorang asing adalah mungkin memperoleh warisan hak milik, dan orang asing mungkin pula mendapat tanah hak milik karena adanya pencampuran harta berdasarkan hukum perkawinan maka perpindahan hak secara pewarisan atau perkawinan tetap sah.

Hak milik atas tanah juga tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ataupun oleh orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia dan juga warga negara asing). Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria warga negara asing yang mendapatkan hak milik karena pewarisan atau adanya pencampuran karena perkawinan demikian juga

---

<sup>12</sup> Abdul Kadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 145.

dengan warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan hak nya.

Penggunaan hak milik atas tanah haruslah memperhatikan fungsi sosial tanah tersebut, artinya dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah haruslah dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah terjadinya kerusakan.

Ketentuan mengenai pemilikan hak atas tanah terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah itu merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Yang mana maksud dari perlindungan ketat ialah agar pemberian status hak kepada perorangan haruslah dilakukan dengan seleksi, agar benar-benar terjadi pemerataan atas status hak tersebut.

Jadi dapat disimpulkan bahwasanya peralihan hak milik atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai hak milik atas tanah yang kini berlaku sebagian besar masih didasarkan pada peraturan perundang-undangan nasional, yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

**b. Subjek Hak Milik Atas Tanah**

Subjek hukum hak atas tanah atau lazimnya disebut juga dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah.<sup>13</sup> Subjek hak yaitu pihak pemegang hak dan/atau subjek pemberian hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi subjek hak milik adalah sebagai berikut:

- 1) Hanya warga negara Indonesia lah yang bisa mempunyai hak milik
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut telah lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

---

<sup>13</sup> Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*, halaman 34.

- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dimiliki oleh perorangan yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal, maka dari itu hak milik pada dasarnya hanya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dimiliki oleh badan hukum sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut dengan Bank Negara)
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139)
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri agama
- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah ditunjuk menteri sosial yang terkait.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilaksanakan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya serta untuk keperluan-

keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya.
- 2) Perkumpulan koperasi pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas-batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
- 3) Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

#### **c. Lahir dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah**

Lahirnya hak milik atas tanah menurut ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria bisa terjadi melalui dua cara yakni:

- a Hak milik terjadinya karena menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah, hak milik yang terjadi karena hukum adat bisa terjadi dengan pembukaan tanah (pembukaan hutan), artinya pembukaan tanah tersebut dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat.
- b Hak milik terjadi karena Penetapan Pemerintah dan ketentuan Undang-Undang, yang mana hak milk atas tanah yang terjadi melalui penetapan pemerintah dan ketentuan Undang-Undang melalui permohonan

pemberian hak milik atas tanah (yang semulanya berasal dari tanah Negara) oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan surat keputusan pemberian hak, dan wajib didaftarkan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sebagai sertifikat hak milik atas tanah.

Hak milik juga dapat hapus disebabkan oleh beberapa hal sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:<sup>14</sup>

- a Tanahya jatuh kepada Negara, yang disebabkan oleh; karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.
- b Tanahya musnah, ini berarti tanah tersebut musnah karena bencana alam.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua hal yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum, peralihan hak atas tanah yakni sebagai berikut:

- a) Melalui jual beli

Pasal 1457 KUHPerdato menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, halaman 67.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli memiliki makna yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari pihak penjual kepada pembeli dengan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang yaitu perjanjian jual beli tersebut haruslah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya yaitu pejabat pembuat akta tanah dan disaksikan dua orang saksi, sedangkan syarat tunai adanya perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari pihak penjual kepada si pembeli dengan pembayaran harga yang baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual, biasanya pembayaran harga jual beli bisa dibayar sebagian ataupun seluruhnya.

b) Melalui penghibahan tanah

Hibah tanah yaitu pemberian seseorang kepada pihak lain dengan tidak adanya penggantian apapun dan dilaksanakan dengan secara sukarela tanpa adanya kontraprestasi dari pihak penerima pemberian dan pemberian tersebut juga dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.

c) Melalui perwakafan tanah

Menurut Moh. Anwar, wakaf adalah menahan suatu barang dari dijual belikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara' serta tetap bentuknya dan boleh dipergunakan, diambil manfaat oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf), atau umum.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 64.

Keberadaan mengenai wakaf telah mendapat pengakuan dari Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu terdapat di dalam Pasal 49 yang menyebutkan keberadaan wakaf antara lain yaitu:

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial dan diakui dan dilindungi.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

d) Melalui Lelang

Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara lisan maupun tulisan yang semakin meningkat ataupun menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Objek lelang tanah ini yaitu hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara.

e) Melalui Pewarisan

Peralihan hak atas tanah melalui peristiwa hukum karena pewarisan, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi. *Op, Cit.* halaman 101.

Pewarisan hak ialah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain yang disebut juga dengan ahli waris karena pemegang hak tersebut meninggal dunia, pewarisan yang dikatakan disini adalah pewarisan hak atas tanah atau dalam praktiknya disebut juga pewarisan tanah.

Pewarisan tanpa wasiat menurut hukum perdata ialah apabila pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada pihak ahli warisnya.

## **2. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

### **a. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sah apa tidaknya jual beli yang dilaksanakan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik, administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan 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 rumah susun hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>17</sup> tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

Pengertian diatas jelas bahwasanya pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, tertuang di dalam Pasal 19 ayat (1) yang mana menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, di dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana diatur mengenai asas dan tujuan pendaftaran tanah, penyelenggaraan dan pelaksana pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali, pembuktian hak dan pembukuannya serta penerbitan sertifikat dan sebagainya.

---

<sup>17</sup> M. Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 148.

<sup>18</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria Suatu Pengantar*. Medan: Umsu Press, halaman 84.

### **b. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli**

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali dalam hal kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah atau Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan Semua hukum kebendaan termasuk tanah harus ada pendataan yang akurat dan sekaligus untuk dilakukan pendaftaran dari kepemilikannya, kebutuhan akan pendataan dan pendaftaran tanah sebenarnya sudah sangat mendesak. Pendataan dan pendaftaran tanah ini sebetulnya sudah ada sejak jaman penjajahan namun hingga sekarang ini belum menunjukkan keakuratan.

Rencana untuk melakukan pendataan dan pendaftaran tanah secara akurat sampai hingga sekarang ini belum bias terealisasi, akibatnya hingga sekarang ini belum adanya data pertanahan secara nasional maupun regional, salah satu akibat belum terdatanya tanah secara nasional apabila pemerintah akan menggunakan tanah baik tanah Negara maupun tanah yang dimiliki oleh perseorangan selalu banyak menghadapi rintangan, pertama segi kepemilikan belum ada kepastian dan permasalahan yang lebih ruwet lagi adanya tanah yang dinamakan sengketa, artinya tanah atau bendanya satu akan tetapi dimiliki oleh beberapa orang yang semuanya itu mempunyai alat bukti yuridis.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai permasalahan tanah,

pendaftaran tanah ditujukan agar memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah.

Peralihan hak atas tanah yang akan didaftarkan haruslah memenuhi 2 (dua) syarat sahnya pemindahan hak atas tanah yaitu syarat materil dan formil. syarat materil berkenaan mengenai subjek hak atas tanah dan objek jual beli, mengenai syarat materil dalam jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Bagi penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Yang berhak menjual ialah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang berwenang menjual tanahnya apabila ia telah dewasa.
- c. Kalau penjualnya belum dewasa maka diwakili oleh walinya.
- d. Kalau penjualnya dalam pengampuan maka dia diwakili pengampuannya
- e. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa harus menunjukkan surat kuasa notaris
- f. Kalau hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijual oleh harta bersama, maka penjualnya harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

2. Bagi pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Kalau objek jual beli tanah berstatus hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Kalau objek jual beli tanah berstatus hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara

---

<sup>19</sup> Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 367

- Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Kalau objek jual beli tanah itu berstatus hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia.
  - d. Kalau objek jual beli adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Secara formil peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli diatur di dalam pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, syarat formal harus dipenuhi dalam hal jual beli tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini juga ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti peralihan hak atas tanah juga diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berlaku juga secara mutlak, dan ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat (2), yang menyatakan:

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara

Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria memberikan penjelasan mengenai arti pentingnya sertifikat dalam hal memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada.

Maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sehingga dengan demikian sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan rekaman data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Pendaftaran tanah menghasilkan sebuah sertifikat sebagai tanda bukti hak, itu artinya sertifikat hak atas tanah merupakan out put dari proses pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah pertama kali.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali, pada Pasal 13 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:<sup>20</sup>

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
3. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai permasalahan tanah, pendaftaran tanah ditujukan agar memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa akhir dari kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang

---

<sup>20</sup> Rahmat Ramadhani.2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 64.

diadakan oleh pemerintah ialah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu berupa sertifikat yang mana sertifikat ini merupakan surat tanda bukti hak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) tersebut.

Sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat adalah:<sup>21</sup>

1. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat itu ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
2. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat perorangan maka sertifikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
3. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat masal, sertifikat tanah ditandatangani oleh kepala Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli**

Perjanjian yang diatur di dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satunya adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan

---

<sup>21</sup> Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 162.

pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.<sup>22</sup> Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan, "jual-beli adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua". Sedangkan menurut Suryodiningrat, dengan mengutip pendapat Volmar dari bukunya R.M Suryodiningrat mengatakan bahwa: Jual Beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindahtangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.

Menurut pengertian syariat Islam, jual beli menurut bahasa artinya menukar sesuatu dengan sesuatu, sedang menurut syara' artinya menukar harta dengan harta menurut cara-cara tertentu. Menurut syariat Islam jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan, sedangkan Sayid Sabiq menyatakan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).

---

<sup>22</sup> Fauzi Wibowo. 2017. *Hukum Dagang Indonesia*. Yogyakarta: Legality, halaman 110.

Yang menjadi dasar hukum mengenai jual beli adalah sebagai berikut: Buku ke III Tentang Perikatan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Al-Quran surat Al Baqarah Ayat (198, 275, 282) dan An-Nahl Ayat (91).

## **2. Syarat Sah Jual Beli Sebagai Suatu Perjanjian**

Suatu perjanjian baru sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku, perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah dimana pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai berikut :

- a. Sepakat mengikatkan diri, kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan, sepakat mengandung arti bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu dikehendaki juga dengan pihak lainnya.
- b. Kesepakatan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.
- c. Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, seseorang telah dewasa atau aqil baliqh sehat jasmani secara rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga bisa membuat perjanjian.

Sedangkan orang-orang yang tidak cakap menurut hukum tertera di dalam Pasal 1330 KUHPPerdata yaitu:

---

<sup>23</sup> Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, halaman185

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang sudah dewasa tetapi berada dibawah pengampuan
- 3) Istri (Pasal 1330 KUHPerdara), namun dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang tertera di dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1947 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

d. Suatu hal tertentu, suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau obyek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian objek perjanjian haruslah secara jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Kejelasan mengenai obyek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit atau bahkan tidak mungkin dilaksanakan maka perjanjian itu batal (*nietig, void*).

e. Suatu sebab yang halal, yaitu suatu perjanjian dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Di dalam hukum adat, jual beli tanah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Jumhur Ulama' sepakat bahwasanya rukun jual beli meliputi empat hal yaitu:<sup>24</sup>

- a Adanya orang yang berakad atau al muta'qidain (penjual dan pembeli)
- b Adanya ijab dan kabul, artinya transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak
- c Adanya benda atau barang, yakni sesuatu yang menjadi obyek jual
- d Adanya nilai tukar pengganti barang

---

<sup>24</sup> M. Ali Hasan. 2004. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo, halaman 118.

Hukum Islam juga mengatur mengenai perjanjian jual beli dasar hukumnya adalah alquran dan as-sunnah dan beberapa pendapat para ulama.. Berdasarkan hukum Islam mengenai jual beli ini juga diatur, yang mana jual beli sebagai sarana tolong-menolong antar sesama manusia mempunyai landasan yang amat kuat dalam Islam.

Dalam Alqur'an Allah berfirman dalam surah al-baqarah:275

مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ لِكَذَّابٍ الْمَسَّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَنْخَبِطُهُ الَّذِي يَفْعُلُ كَمَا إِلَّا يَفْعُلُونَ لَأَ الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ  
عَادَ وَمَنْ لَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا قَلَّهَ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا  
خَالِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارِ أَصْحَابُ يُكْفَأُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya

Firman Allah dalam surah al-baqarah ayat 198 juga mengatur mengenai jual beli

وَأَذْكُرُوا الْحَرَامَ الْمَشْعَرِ عِنْدَ اللَّهِ فَادْكُرُوا عَرَافَاتٍ مِنْ أَفْضَلِكُمْ فَإِذَا رَبَّكُمْ مِنْ فَضْلًا تَبْتَغُوا أَنْ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ يَسَ  
الضَّالِّينَ لِمَنْ قَبْلِهِ مِنْ كُنْتُمْ وَإِنْ هَذَا كَمَا

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari Arafat berdzikirlah kepada Allah di Masy'aril haram. Dan berdzikirlah dengan menyebut Allah sebagaimana yang ditunjukkannya kepadamu, dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.

Firman Allah juga dalam surah al-baqarah ayat 282:

أَنْ كَاتِبٌ يَأْبَ وَلَا بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلِيَكْتُوبَ ۚ فَكْتُوبُهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ إِنْ بَدَيْنَ تَدَايُنُهُمْ إِذَا آمَنُوا الَّذِينَ أُيْهَا يَا عَلَيْهِ الَّذِي كَانَ نَفَاً شَيْبًا مِنْهُ يَبْحَسُ وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي وَلِيَمْلِكُ فَلِيَكْتُوبَ ۚ اللَّهُ عَمَهُ كَمَا يَكْتُبُ لَمْ فَإِنْ رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ وَاسْتَشْهَدُوا ۚ بِالْعَدْلِ وَلِيَهُ فَلِيَمْلِكُ هُوَ يُمَلِّ أَنْ يَسْتَطِيعُ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا الْحَقُّ يَأْبَ وَلَا ۚ الْأُخْرَىٰ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرُ إِحْدَاهُمَا تَضِلَّ أَنْ الشُّهَدَاءُ مِنْ تَرْضُونَ مِمَّنْ وَأَمْرَاتَانِ فَرَجُلٍ رَجُلَيْنِ يَكُونَا إِذْ لَلِشَّهْرِ وَأَقْرَبُ اللَّهُ عِنْدَ أَقْسَطٍ لَكُمْ ۚ أَجَلِهِ إِلَىٰ كَبِيرًا أَوْ صَغِيرًا تَكْتُوبُهُ أَنْ تَسْأَمُوا وَلَا ۚ دُعُوا مَا إِذَا الشُّهَدَاءُ إِذَا وَأَشْهَدُوا ۚ تَكْتُوبُهَا أَلَا جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَ وَنَهَا حَاضِرَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا أَلَا وَأَذْنَىٰ عَلِيمٌ شَيْءٌ بِكُلِّ وَاللَّهُ ۚ وَاللَّهُ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَأَنْفُوا ۚ بِكُمْ فَسَوْفَ فَإِنَّهُ تَفْعَلُوا وَإِنْ شَهِدُوا وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا تَبَايَعْتُمْ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki

(di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

### **3. Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah**

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan tersebut dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam hukum perdata hanyalah bersifat *obligator*, yang maksudnya adalah perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak atau disebut juga jual beli yang dianut di dalam hukum perdata belum

memindahkan hak milik. Adapun hak milik tersebut dapat berpindah jika dilakukan dengan cara penyerahan atau *levering*. Jual beli tanah di dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai makna yang sama berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Berdasarkan hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai dan terang. Yang mana maksud tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak, oleh sebab itu maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar dengan sebagian. Dalam hal ini pembeli tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. Yang dikatakan terang adalah perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan penting sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

Syarat jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di tegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “ peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum tersebut diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari pihak si penjual kepada pembeli. Maka dari itu KUHPerdara mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh. Oleh karena itu ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu.

Mengenai barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, dan mengenai barang bergerak diatur di dalam Pasal 612 KUHPerdara yang berbunyi:

Mengenai kebendaan bergerak terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam nama kebendaan itu berada, penyerahan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Apabila pihak penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, si pembeli dapat menuntut penyerahan tersebut, jika beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian atau pembeli dapat langsung menuntut pembayaran kerugian sebagai pengganti penyerahan barang atau dapat menuntut pembatalan perjanjian yang disertai dengan pembayaran kerugian.

Hukum perjanjian pada dasarnya merupakan hukum pelengkap, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh Undang-Undang, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono juga mengatakan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikenal lembaga hukum jual beli tanah yang ada diatur di dalam KUHPerdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, dalam hal kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah dan pejabat lain, peran pejabat pembuat akta tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak

atas tanah. Peran pejabat pembuat akta ikrar wakaf dalam pendaftaran tanah adalah membuat akta ikrar wakaf tanah hak milik.

Pelaksanaan pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta tanah yang wajib dipenuhi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu sebelum pembuatan akta, wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Herlina Ratna. 2015. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Dalam Jurnal Keadilan Progresif*, Vol.6, Nomor 2 September 2015.

### **BAB III**

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat**

Jorong Air Jernih merupakan salah satu Kejorong di kenagarian/desa di Kecamatan Koto Balingka yang terdapat di daerah kabupaten Pasaman Barat di provinsi Sumatera Barat. Letak geografis dari kabupaten Pasaman Barat adalah 00°33" LU- 00°11" LS dan 99°10" BT- 100°04" BT. Batas-batas wilayah dari kabupaten Pasaman Barat adalah sebelah utara Kabupaten Mandailing Natal, sebelah timur Kabupaten Pasaman, sebelah selatan Kabupaten Agam, sebelah Barat Samudera Indonesia.<sup>26</sup>

Jorong Air Jernih terletak di kecamatan Koto Balingka yang mana jumlah penduduknya adalah 670 jiwa (sumber data proyeksi penduduk), secara garis besar Jorong Air Jernih merupakan kawasan pemukiman namun masih memiliki kawasan pertanian. Adapun jenis penggunaan tanah di Jorong Air Jernih sangat bervariasi hal tersebut disebabkan oleh jenis tanah itu sendiri dan kebutuhan masyarakat yang beragam.

Rata-rata masyarakat menggunakan tanah untuk pemukiman, kegiatan perkebunan lahan sawit, kegiatan pertanian padi. Sebagian masyarakat menggunakan tanah untuk kegiatan pertanian dan perkebunan. Seiring dengan penggunaan tanah tersebut setiap tahun ketahun terjadi peningkatan drastis

---

<sup>26</sup> Anonymous, "Kabupaten Pasaman Barat", melalui [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), diakses Minggu 1 September 2019, Pukul 12.33 wib.

terhadap jual beli tanah di kabupaten pasaman barat khususnya di Jorong Air Jernih.

Terhadap hak atas tanah yang dikuasai atau diusahai oleh masyarakat Jorong Air Jernih pada saat sekarang ini yaitu dengan suatu bukti kepemilikan ada yang sifatnya tertulis. Namun masih banyak juga yang tidak dilengkapi dengan suatu bukti kepemilikan hak yang jelas dan tidak lengkap, ini dikarenakan tanah yang dikuasai oleh pemiliknya diperoleh dengan pembuktian tanah pada zaman dahulu secara bersama-sama oleh kelompok masyarakat setempat.

Seseorang bisa dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah terlebih dahulu haruslah dibuktikan terlebih dengan adanya dasar penguasaan seseorang dalam hal menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah alas hak diberikan istilah dengan data yuridis, yaitu keterangan mengenai status bidang tanah, pemegang haknya, serta pihak lain dan beban-beban lain yang membebaninya. Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan suatu alat bukti yang bisa digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah baik secara tertulis ataupun juga berdasarkan saksi.

Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh negara, dikuasai disini bukan berarti dimiliki tetapi negara berwenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi (tanah).
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi (tanah)

Hak menguasai dari negara ini ialah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat atau masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Di Jorong Air Jernih terdapat tanah yang belum bersertifikat yang dijumpai dengan berbagai jenis alas hak yaitu:

- a) Surat Keterangan Wali Nagari
- b) Tanah Garapan
- c) Tanah Adat
- d) Surat Jual Beli Di Bawah Tangan

Berdasarkan syarat bahwasanya pemberian atau penetapan hak atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan yang menunjukkan adanya hubungan hukum pemilik dengan tanah tersebut, setelah ada dasar penguasaan dimaksud maka selanjutnya dapat saja diformalkan hak tersebut dengan penetapan pemerintah. Jika hubungan hukum tersebut menunjukkan dengan bukti tertulis yang pernah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang pada daerah yang sudah bersentuhan dengan administrasi dan yurisdiksi hukum pertanahan seperti pada masyarakat di daerah maupun bukti-bukti tidak tertulis

pada daerah-daerah yang realitas sosial budayanya tunduk pada hukum adat setempat dan status tanahnya masih ditemukan hak ulayat dan hak milik adat. Dalam hal ini dilakukan dengan pendaftarann tanah dengan konversi dan pengakuan hak atau penegasan hak.

Bagi daerah-daerah yang tidak pernah diberlakukan administrasi pertanahan dan juga daerah-daerah yang status hukum tanahnya diakui lagi sebagai tanah adat atau bisa dikatakan sebagai tanah negara atau juga tanah yang langsung dikuasai negara maka kegiatan administrasi dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah dilakukan melalui penetapan pemerintah melalui pemberian hak.

Jual beli hak atas tanah merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dalam kehidupan masyarakat bahkan bagi golongan tertentu jual beli ini sering dilakukan, yang mana penjual merupakan pemilik tanah yang sah atas tanah tersebut, jika jual beli tersebut dilakukan oleh pihak lain dengan surat kuasa dari penjual yang sah dengan itikad tidak baik maka dapat menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.

Mengenai jual beli tanah sering kali bangunan dan tanaman diatas tanah bersangkutan turut menjadi obyek jual beli, hal ini perlu dipertegas lagi apabila sebelum transaksi yang dilakukan bangunan ataupun tanaman tersebut juga merupakan obyek jual beli atau tidak. Apabila bangunan atau tanaman tidak disebutkan dalam obyek jual beli secara jelas dan tegas maka secara hukum bangunan atau tanaman tersebut tidak turut diperjualbelikan, keadaan yang seperti inilah dalam hukum pertanahan Indonesia berlaku hukum adat yang menganut

asas pemisahan horizontal yaitu bangunan atau tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan pembangunan yang ada di atasnya. Jika hal ini tidak diperhatikan secara jelas dan seksama maka dapat menjadi konflik bagi masyarakat yang melakukan jual beli tersebut.

Ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah mengenai jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilakukan sah demi hukum.

Masyarakat adat Jorong Air Jernih melakukan peralihan hak atas tanah dengan berbagai cara sebagai berikut:

1. Warisan

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 27 Mei 2019 dari tokoh masyarakat adat jorong air jernih yang disebut Ketua Ninik Mamak yaitu bapak

Nasir Hasibuan warisan disebut dengan harto warih yang dimiliki oleh pewaris dan akan diwarisi oleh ahli warisnya. Pembagian warisan menurut masyarakat adat Jorong Air Jernih dilakukan setelah pewaris meninggal dunia. Pola pembagian warisan dalam Masyarakat Jorong Air Jernih adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Keluarga pewaris memanggil Udak dari pihak ayah dan disaksikan oleh ninik mamak kampung tersebut serta tokoh masyarakat adat setempat.
- b. Kemudian udak tersebut membagikan harta tersebut menurut hukum Islam
- c. Penyerahan warisan, berdasarkan hasil musyawarah yang telah dilakukan disertai dengan ucapan “Alah dibagi harta warisan secara merata menurut ketentuan hukum waris Islam, maka pada saat itu pula warisan tersebut telah menjadi milik ahli waris yang sah menurut adat di Jorong Air Jernih.

## 2. Jual Beli

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat bahwasanya masyarakatnya termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku di Kenagarian Jorong Air Jernih. Hal ini dilihat dari cara hidup masyarakat yang masih melakukan praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dengan cara di bawah 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.

---

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Bapak M.Nasir Hasibuan selaku Ninik Mamak Jorong Air Jernih Tanggal 27 Mei 2019.

Sesuai dengan metode penelitian penulis uraikan yaitu pendekatan yuridis empiris yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Hasil dari penelitian tentang praktik jual beli tanah di bawah tangan di kejurongan Air Jernih tersebut akan diuraikan dibawah ini:

## **1. Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat**

### **a. Letak Geografis**

Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat dibatasi oleh:

- 1) Perbatasan Barat berbatasan dengan Pantai Air Bangis
- 2) Perbatasan Selatan berbatasan dengan Sikabau
- 3) Perbatasan Utara berbatasan dengan Ujung Gading
- 4) Perbatasan Timur berbatasan dengan Sungai Aur

### **b. Penduduk**

Jumlah penduduk di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat dapat dilihat pada tabel:

Tabel 1.1  
Jumlah penduduk per Februari 2015  
Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat

Laki-laki	Perempuan	Jumlah
351	369	610

Sumber: Berdasarkan Data Kenagarian Parik

Berdasarkan tabel diatas jumlah penduduk di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat per Februari 2015 dilihat dari jenis kelamin

sebanyak 610 jiwa, untuk yang jenis kelamin nya laki-laki sebanyak 351 jiwa dan yang perempuannya berjumlah 369 jiwa.

Kebiasaan yang dilakukan masyarakat Jorong Air Jernih dalam hal jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan membayar sejumlah harga pada saat bersamaan yang dilakukan secara tunai dan terang. Yang dikatakan tunai disini adalah ketika jual beli dilakukan penjual menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli dan penjual menerima pembayaran harganya dari pembeli dan pembeli menyerahkan selebar kwitansi sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran untuk selanjutnya pembuatan jual beli itu dianggap telah selesai. Terang artinya adalah sudah diserahkan fisik benda yang beli tersebut dalam ini adalah tanah. Perbuatan hukum inilah yang dikatakan jual beli dalam hukum adat.

Namun ada juga sebagian masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan yaitu dengan cara menggunakan selebar kwitansi sebagai bukti peralihan haknya, yang mana pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan penjual menyerahkan kwitansi berikut alas hak atas tanah baik berupa SKT (Surat Keterangan Tanah) atau juga surat-surat lain yang menjadi dasar kepemilikan tanah kepada pihak pembeli untuk dikuasainya. Hal ini mereka lakukan untuk menghindari biaya yang cukup mahal dan prosedur jual beli atau pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang, dan juga ada masyarakat yang melakukan jual beli karena tidak mengetahui tentang prosedur jual beli ataupun pelepasan hak itu

sendiri sehingga mereka menyamakan antara jual beli benda bergerak dengan benda tidak bergerak (tanah).<sup>28</sup>

Sehingga dari hasil penelitian, ditemukan beberapa kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi sebagai berikut:

Tabel II  
Masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan surat di bawah tangan atau tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah

No	Pembeli	Penjual	Jenis Transaksi	Keterangan
1	Burhanuddin	Arisman	Lisan	dihadiri oleh suami istri dan saksi
2	Rahman	Harapan	Lisan	dihadiri oleh kepala jorong dan saksi yaitu tetangga
3	Kulbahri	Mukhtar Hasan	Melalui Selembar Kwitansi	dihadiri oleh suami istri masing-masing dan ninik mamak
4	Dafiril	Asril	Melalui Wali Nagari	dihadiri oleh kepala jorong
5	Darwin	Nurainun	Melalui selembar Kwitansi	dihadiri keluarga para penjual dan pembeli

Sumber: Berdasarkan Survei di Jorong Air Jernih

Kasus diatas dapat dilihat juga jenis transaksi yang dilakukan oleh pelaku jual beli ada yang melalui selembar kertas kwitansi, dengan menuliskan jumlah yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual serta juga dituliskan nama masing-masing pihak.

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi Pada Tanggal 28 Mei 2019.

Apabila seseorang yang melakukan jual beli tanah dengan cara sederhana dengan hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran maupun sebagai bukti peralihan haknya adalah perbuatan hukum yang salah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ketika kepentingan orang tersebut selaku pembeli terhadap pihak lain tidak terpenuhi sebagai berikut yaitu:<sup>29</sup>

1. Pihak pembeli yang terakhir mau melakukan jual beli kembali dengan pihak lain kemudian mereka pergi ke Kantor Wali Nagari untuk membuat surat pelepasan hak atau peralihan hak atas tanah yang tentunya surat-surat aslinya diperlihatkan kepada staff Kantor Wali Nagari untuk diperiksa dan diteliti secara seksama dengan memperlihatkan surat-surat tersebut maka diketahuilah bahwa kwitansi tersebut merupakan satu-satunya surat yang merupakan bukti telah terjadinya jual beli maka dengan itupula yang menghambat pihak penjual dan pembeli untuk menindaklanjuti jual beli diantara mereka seperti:
  - a. Untuk mengatasi hal ini biasanya dilakukan penandatanganan ulang antara penjual dan pembeli yaitu dengan menandatangani surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan rugi setelah hal ini ditandatangani maka surat tersebut akan dilegalisasi oleh wali nagari dan setelah selesai maka dibuatlah surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi.

---

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi Pada Tanggal 28 Mei 2019.

- b. Apabila penjual tidak dijumpai lagi dikarenakan telah pindah atau tidak diketahui keberadaanya maka Wali Nagari akan mengeluarkan surat keterangan tanah setelah berkoordinasi dengan pihak kepala jorong serta pernyataan- pernyataan dari pihak yang berkepentingan.
2. Untuk mendapatkan pinjaman uang di Bank, dalam prakteknya surat tanah ini bisa dijadikan jaminan saat meminjam uang setelah permohonan diperiksa oleh pihak Bank maka diketahuilah bahwa kwitansi sebagai dasar kepemilikan calon debitur tidak bisa diproses sebagaimana mestinya, maka dari itu calon debitur harus membuat surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi atau dibuatkan surat keterangan tanah oleh Wali Nagari.

Jual beli yang terjadi pada masyarakat ini intinya adalah bergantinya subyek kepemilikan yaitu antara pemilik yang lama dengan pemilik yang baru dengan adanya pembayaran yang sesuai dengan harga yang telah mereka sepakati tanpa harus memperhatikan prosedur jual beli, aspek-aspek hukum maupun konsekuensinya di kemudian hari.

Perlu ditegaskan kembali bahwasanya jual beli yang dimaksudkan adalah sama dengan pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris, hal ini dikarenakan tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu dan status kepemilikan tanah masih merupakan tanah yang langsung dikuasai negara.

Mengenai tanah yang belum bersertifikat ataupun tanah yang dikuasai oleh negara maka seseorang hanya bisa menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut. Apabila dilakukannya jual beli terhadap

tanah maka terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Hak yang dimaksudkan disini ialah hak dalam arti menguasai dan mengusahakan ataupun mengelola tanah tersebut.

Seseorang yang sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat tidak bisa memberikan haknya tersebut kepada orang lain dengan begitu saja karena hak itu merupakan kewenangannya namun yang bisa dilakukannya ialah dengan mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya dengan akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan notaris ataupun surat pelepasan hak ganti rugi yang dilegalisasi.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka bisa diketahui bahwasanya ganti rugi merupakan suatu imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah yang sudah dilepas atau diserahkan oleh pembeli.

Dari penjelasan yang sudah dikemukakan diatas maka jelas bahwasanya begitu mudah dan gampang nya masyarakat di Jorong Air Jernih untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah tanpa mengetahui proses atau tata cara peralihan itu sehingga pada saat pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Pada Kantor Pertanahan maupun segala hal yang menyangkut tanah tersebut terhadap pihak lain pasti akan terjadi kesulitan.

Bagi sebagian masyarakat Jorong Air Jernih yang sudah mengetahui teknis dan tata cara peralihan hak atas tanah tentu tidak akan mau melakukan jual beli dengan surat di bawah tangan dengan sedemikian mudahnya, apabila jika tidak sesuai dengan prosedur karena bisa menimbulkan sengketa atau konflik di

kemudian hari. Maka dari itu untuk melakukan suatu perbuatan hukum peralihan ataupun pelepasan hak atas tanah maka harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk melaksanakan peralihan ataupun pelepasan hak atas tanah tersebut yaitu kepada pejabat yang berwenang, perlu diketahui bahwasanya di Kabupaten Pasaman Barat belum ada camat yang ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara.

Kenyataannya bisa dilihat dengan adanya surat-surat yang dibuat oleh Wali Nagari, surat-surat yang dibuat oleh Wali Nagari adalah untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanah tersebut merupakan tanah yang belum dikonversi atau tanah-tanah yang dikuasai oleh negara yang diduduki oleh rakyat, sehingga tanah tersebut merupakan hak seseorang.

Biasanya Wali Nagari sering mengeluarkan “SK Wali Nagari” ( surat keterangan wali nagari, yang sering dibuat dengan berbagai judul seperti surat pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi, surat jual beli tanah, surat keterangan hak milik, surat penyerahan hak milik dan lain sebagainya, surat tersebut dibuat oleh Wali Nagari sebagai bukti hak ataupun bukti peralihan hak atas tanah berhubungan dengan adanya jual beli tanah. Dari penelitian dan data-data yang penulis peroleh pada Kantor Wali Nagari judul surat pengalihan hak atas tanah yang belum bersertifikat ialah “surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi”, sedangkan terhadap tanah-tanah yang tidak memiliki surat

sama sekali dikarenakan hilang, musnah ataupun karena tidak punya sama sekali, Wali Nagari membuatkan “surat keterangan tanah”.<sup>30</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua Wali Nagari dapat diketahui bahwa masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat pergi ke kantor wali nagari ada juga yang ke kantor notaris, alasan yang menyatakan mengapa mereka pergi ke kantor wali nagari dikarenakan biaya yang relatif lebih murah dan merasa lebih mudah serta telah kenal juga dengan staff wali nagari, faktor yang menyebabkan terjadinya ketidakseragaman jual beli seperti ketidaktahuan masyarakat mengenai ketentuan hukum yang berlaku, tanah yang menjadi objek jual beli belum bersertifikat misalnya masih letter C dan juga belum di konversi, belum mempunyai biaya untuk melakukan peralihan haknya dan juga tidak mempunyai dana untuk membayar biaya pajak penghasilan, dan bea perolehan tanah dan bangunan, dan kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai ketidakseragaman bentuk perolehan haknya.<sup>31</sup>

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli yang terjadi di jorong air jernih ini , Bapak Ali sadikin selaku Wali Nagari Persiapan Ranah Koto Tinggi berpendapat jika transaksi di Jorong Air Jernih lebih mantap untuk masyarakat di jorong air jernih ini, Karena dihadiri oleh kepala adat/ Ninik Mamak, Kepala Jorong, saksi dari jorong sendiri, selain saksi dari pihak masing-masing juga ada saksi yang dihadirkan dari perangkat jorong air jernih sendiri serta tetangga yang telah dikenal oleh orang yang bertransaksi tersebut. Sehingga

---

<sup>30</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi Pada Tanggal 28 Mei 2019.

<sup>31</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi Pada Tanggal 28 Mei 2019.

mereka merasa lebih nyaman. Akan tetapi jika dilihat dari akibat hukumnya maka pada kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selebar kwitansi maupun kepala jorong bahkan Wali Nagari serta saksi dari perangkat kejurongan serta tetangga serta dari tempat tanah berada dan yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut meskipun sah tetapi akibat hukum dari jual beli tanah tersebut masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Tabel III  
Data Masyarakat Yang Melakukan Jual Beli Tanah dengan Menggunakan Surat  
Di bawah Tangan

No	Kategori	Frekuensi	Persentase
1	Tertulis	7	70%
2	Kwitansi	2	20%
3	Lisan	1	10%
<b>Total</b>		10	100%

Sumber: Wali Nagari Ranah Koto Tinggi

Ketika penulis menemui responden yang bernama bapak Burhanuddin selaku penjual yang menjual tanahnya kepada bapak arisman melalui kepala jorong air jernih mengatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala jorong air jernih karena adanya persetujuan antara kedua belah pihak serta biayanya yang terbilang murah apalagi dalam proses pengurusan pemindahan hak milik atas tanah itu ribet dan perlu membutuhkan biaya yang mahal untuk mengurusnya oleh karena itu beliau memilih jual beli tanah melalui kepala jorong saja yang prosesnya cepat selesai. Begitu juga dengan bapak arisman selaku

pembeli tanah tersebut juga mengatakan bahwa dalam hal jual beli tanah dihadapan kepala jorong prosesnya cepat dan biayanya tidak mahal.<sup>32</sup>

Begitu juga dengan bapak rahman yang menjual tanahnya kepada bapak harapan, keduanya telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah langsung kepada pihak wali nagari yang disaksikan oleh kepala jorong dan saksi-saksinya (tetangga dari tanah yang dijual). Karena tidak perlu membayar kepala jorong lagi dalam kepengurusan surat tanah mengingat perekonomian keluarga juga tidak memadai maka kedua belah pihak sepakat untuk melakukan jual beli tanah tersebut di hadapan wali nagari karena tidak ada biaya yang dikeluarkan serta surat tanah pun langsung dikeluarkan dengan mudah.

Sedangkan untuk Bapak Kulbahri yang menjual tanahnya kepada Bapak Mukhtar Hasan lebih memilih memakai selebar kwitansi karena bapak mukhtar hasan merupakan keponakannya dan sudah dikenal baik dengan beliau, sehingga dengan selebar kwitansi saja sudah merasa cukup bagi mereka sebagai bukti bahwasanya telah terjadi peralihan hak tersebut, bapak kulbahri juga mengatakan yang penting kedua keluarga para pihak sudah mengetahui adanya transaksi jual beli tanah tersebut. Begitupula dengan bapak mukhtar hasan beliau setuju saja dan menghemat biaya dan prosesnya cepat.

Menurut bapak dafri yang menjual tanahnya kepada bapak asri melalui kepala jorong juga, hal ini dikarenakan lebih hemat biaya dan mudah prosesnya, selain itu juga bapak asri merasa percaya kepada kepala jorong dikarenakan

---

<sup>32</sup> Hasil wawancara dengan Masyarakat Jorong Air Jernih Pada Tanggal 29 Mei 2019.

kepala jorong tersebut merupakan saudaranya dan ia merasa surat pernyataan dari kepala jorong sudah cukup menjadi saksi.<sup>33</sup>

Masih adanya masyarakat Jorong Air jernih yang melakukan jual beli tanah melalui surat di bawah tangan membuktikan terjadinya perbedaan pola perilaku yang diharapkan oleh kaidah hukum beserta pola perilaku yang terjadi di dalam masyarakat. Dalam arti sosiologisnya perbedaan pola perilaku tersebut berpotensi menimbulkan melemahnya hukum yang berlaku di dalam masyarakat, penyebab melemahnya hukum karena norma hukum tidak sesuai dengan norma sosial yang bukan hukum, seperti karena hukum terlalu progresif sehingga dirasakan sebagai norma yang asing bagi masyarakat.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menyatakan bahwasanya jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan seseorang pejabat pembuat akta tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah), namun realitanya dalam pelaksanaannya masih banyak masyarakat yang tidak melakukan proses jual beli hak milik atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang. Tanah yang dijual seharusnya dibuat akta jual belinya agar pemilik tanah tersebut mendapat perlindungan hukum dan kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya. Masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah melalui surat di bawah tangan di indikasikan merasa bahwa aturan hukum yang berlaku dengan melibatkan pejabat pembuat akta tanah tidak sesuai dengan norma sosial yang bukan hukum yang mereka pahami Hal tersebut yang mengakibatkan masyarakat merasa asing terhadap aturan tersebut.

---

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Masyarakat Jorong Air Jernih Pada Tanggal 29 Mei 2019.

Mengenai surat di bawah tangan yang dikeluarkan oleh Wali Nagari seharusnya mendapatkan perlindungan hukum agar dijaminan kepastian hukumnya yaitu dengan cara legalisasi oleh Notaris, karena surat di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal saja

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam buku khusus.

Ketentuan legalisasi terhadap surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh perorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup dan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris. Legalisasi tersebut adalah para pihak membuat suratnya, dibawa ke notaris lalu menandatangani di hadapan notaris kemudian baru di catat ke dalam buku legalisasi, tanggal pada saat penandatanganan dihadapan notaris tersebut sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak.

Legalisasi terhadap surat di bawah tangan oleh notaris merupakan suatu pengakuan mengenai tanggal dibuatnya perjanjian oleh kedua belah pihak, sehingga surat di bawah tangan yang sudah mendapatkan pengesahan legalisasi guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi hakim mengenai tanggal dan, identitas, maupun tandatangan dari para pihak atas perjanjian tersebut.legalisasi mempunyai peranan penting dalam hal pembuktian, apabila terjadi persengketaan di pengadilan.

## **B. Bentuk-Bentuk Surat Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Landasan Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat**

### **1. Surat-Surat Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Wali Nagari**

Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya terdiri dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yang mana pemerintah pusat berkedudukan di ibukota negara sedangkan pemerintah daerah berada di daerah yang terdiri dari pemerintah propinsi yang dipimpin oleh gubernur, dan pemerintah kabupaten/kota yang dipimpin oleh bupati/walikota.

Unsur pemerintahan yang merupakan bagian dari pemerintahan kota yaitu berada di bawah kepemimpinan Walikota adalah Camat yang membawahi wilayah suatu kecamatan tertentu berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Walikota atau Bupati (jika berada dibawah kepemimpinan Bupati).

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pemerintahan Nagari sudah ditegaskan bahwa kecamatan adalah wilayah kerja Wali Nagari sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota.

Wali Nagari dalam kedudukannya sebagai penyelenggara pemerintahan nagari yang melaksanakan pembangunan nagari, pembinaan kemasyarakatan nagari dan pemberdayaan masyarakat nagari. Segala tugas dan wewenang yang dimiliki oleh Wali Nagari sebagai pemerintahan nagari yang menerima pelimpahan sebahagian tugas dan kewenangan dari bupati merupakan tugas-tugas dalam bidang hukum administrasi negara.

Tugas-tugas dan kegiatan sebagai administrasi negara antara lain:

- a) Melaksanakan dan menyalenggarakan kehendak-kehendak serta keputusan pemerintah secara nyata.
- b) Menyalenggarakan Undang-Undang sesuai dengan peraturan-peraturan pelaksanaan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Surat atau akta jual beli ataupun peralihan dan pemindahan hak atas tanah yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang adalah dengan maksud dan tujuan yang sama yaitu dengan mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajiban hak atas tanah dari pihak penjual ke pembeli.

Namun kenyataanya dalam masyarakat Jorong Air Jernih terdapat berbagai macam bentuk surat maupun akta jual beli yang ditemukan untuk peralihan atau pemindahan hak atas tanah itu, namun tidak semua bentuk surat maupun akta itu dapat dipertanggungjawabkan secara hukum termasuk untuk pendaftaran haknya guna agar bisa memperoleh sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat.

Berdasarkan hasil wawancara dan data-data yang penulis peroleh pada Jorong Air Jernih, semua surat peralihan hak atas tanah baik itu peralihan bangunan ataupun tanpa bangunan yang alas haknya belum bersertifikat dan masih merupakan tanah negara yang dialihkan atau diganti rugikan dibuatlah suatu surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi (dibuat 3 rangkap), yang mana rangkap pertama untuk arsip di Kantor Wali Nagari, rangkap kedua untuk Kepala Jorong Air Jernih, dan rangkap ketiga untuk pembeli. Surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi ini ditandatangani oleh

pihak pertama (selaku penjual) dan pihak kedua (selaku pembeli) kemudian surat itu akan dilegalisasi oleh Wali Nagari dengan diberi nomor dan tanggal sesuai dengan daftar nomor urut dan tanggal yang ada di dalam buku register Kantor Wali Nagari.<sup>34</sup>

Dalam satu set surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi yang dilegalisasi oleh wali nagari ini berisikan:

1. Surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi
2. Keterangan situasi tanah tersebut
3. Surat kuasa ( apabila dikuasakan)
4. Surat pernyataan pengakuan kepemilikan tanah
5. Berita acara pengukuran atas tanah
6. Surat jaminan
7. Surat pernyataan ahli waris (apabila pemilik telah meninggal)

Adapun syarat-syarat untuk membuat surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi sebagai berikut:

1. Asli surat tanah
2. Kartu identitas dari penjual
3. Kartu identitas dari pembeli
4. Surat pernyataan ahli waris (apabila pemilik tanah yang terdaftar dalam surat keterangan tanah telah meninggal dunia)
5. Pas photo ukuran 3x4 sebanyak 4 (empat) lembar

---

<sup>34</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi Pada Tanggal 28 Mei 2019

Perbuatan hukum untuk menerbitkan surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi atas tanah-tanah negara yang belum bersertifikat sebagaimana yang terjadi merupakan kewenangan dalam kedudukan Wali Nagari sebagai kepala wilayah kejurongan yang bertujuan untuk tertib administrasi di kantor Wali Nagari.

Wali Nagari disini berperan sebagai pejabat Pemerintah Daerah berdasarkan jabatannya bisa mengetahui tentang kepemilikan tanah dalam wilayah pemerintahannya maka Wali Nagari dapat menjadi saksi atas dasar jabatannya untuk menguatkan kebenaran isi surat tersebut apabila dikemudian hari terjadi perselisihan sampai ke jalur pengadilan karena dalam surat itu sendiri Wali Nagari mengetahui tentang keberadaan tanah yang diperjualbelikan.

Keadaan yang seperti itulah bagi masyarakat di Jorong Air Jernih menambahkan keyakinan bahwa dengan diketahui oleh Wali Nagari maka jual beli yang mereka lakukan lebih sah dalam arti bahwa Wali Nagari sudah mengetahui bahwa kepemilikan tanah di wilayah kerjanya telah berganti antara penjual sebagai pemilik lama dengan pembeli sebagai pemilik yang baru.

Dalam satu tahun di Kejurongan Air Jernih terdapat lebih kurang 20-25 transaksi peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi dengan biaya pembuatan surat tersebut berkisar antara Rp.200.000 sampai dengan Rp.500.000 dan bisa disiapkan satu hari sampai dengan tujuh hari setelah penandatanganan surat tersebut.

Begitu banyaknya transaksi peralihan hak atas tanah yang berlangsung pada Kejurongan Air Jernih ini tidak ada sekalipun pembeli meminta kepada Wali

Nagari untuk melanjutkan peralihan tersebut segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat untuk mendapatkan sertifikat sehingga bisa dipastikan peranan Wali Nagari dalam pendaftaran hak tidak ada.<sup>35</sup>

Ada beberapa kendala yang dihadapi oleh kantor wali nagari ranah koto tinggi untuk menerbitkan atau membuat surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi antara lain: surat tanahnya tidak ada sama sekali, surat tanah hilang, dan status tanahnya dalam sengketa.

Dalam hal perbuatan hukum jual beli atau peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat haruslah dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, akan tetapi apabila ada syarat ataupun sebab lain sehingga pemindahan atau peralihan hak atas tanah tersebut kurang memenuhi persyaratan pembuatan akta oleh pejabat pembuat akta tanah sedangkan perbuatan hukum jual beli tanah atau berikut bangunan tetap dilaksanakan oleh penjual dan pembeli, maka notaris harus membuat akta perikatan jual beli dengan akta notaris.

Berdasarkan akta yang penulis peroleh sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dapat diketahui ada satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan seorang (pembeli) dengan cara membeli sidang tanah dengan atau tanpa bangunan namun demikian pada saat mendaftarkan haknya tetap atas nama pihak pemilik tanah yang lama (penjual) pada Kantor Pertanahan Pasaman Barat, meskipun segala hak dan kewajiban atas peralihan hak atas tanah tersebut telah dipenuhi kedua belah pihak maka segala

---

<sup>35</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin selaku Ketua Wali Nagari Ranah Koto Tinggi Pada Tanggal 28 Mei 2019

keuntungan dan kerugian yang bisa diperoleh akibat peralihan hak tersebut menjadi tanggung jawab pembeli, namun demikian ia tetap mendaftarkan tanah tersebut atas nama pihak pertama sehingga sertifikat yang dimohonkan pendaftarannya tersebut terbit atas nama penjual. Segala hak dan kewenangan pembeli terhadap tanah tersebut setelah sertifikat itu diterbitkan adalah berdasarkan surat kuasa yang penandatungannya dibuat bersamaan dengan akta pelepasan hak dengan ganti rugi. Isi dari surat kuasa ini memuat antara lain: untuk memohonkan sertifikat, menerima sertifikat setelah selesai diproses, melakukan pemecahan sertifikat pada Kantor Pertanahan untuk menjual kepada pihak-pihak lain, menandatangani akta jual beli dan menerima uang hasil penjualan, hal ini biasanya dilakukan oleh seseorang yang mempunyai usaha properti atau jual beli rumah.

## **2. Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Notaris**

Akta yang dibuat oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena Undang-Undang yang memberikan wewenang kepada Notaris untuk membuat suatu akta otentik yang fungsinya sebagai alat bukti di pengadilan jika suatu hari nanti terjadi persengketaan diantara para pihak yang membuat akta tersebut.

Akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu alat bukti , sehingga dalam membuat akta seseorang notaris harus memperhatikan norma-norma selain kode etik dan ketentusn perundang-undangan lainnya.

Berdasarkan akta yang yang diperoleh dari daftar akta yang diperbuat pada Kantor Notaris Popi Oktaviani, S.H,M.KN jumlah akta pelepas hak dengan

ganti rugi dalam setahun sebanyak lebih kurang 30 sampai dengan 40 akta, yang di dalamnya termasuk surat peralihan hak atas tanah yang di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris, judul akta yang digunakan adalah pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi, jika obyek yang diperjualbelikan tersebut merupakan tanah kosong, tetapi apabila terdapat bangunan di atasnya maka judul aktanya ialah jual beli dan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi.<sup>36</sup>

Umumnya masyarakat jorong air jernih (pembeli) yang membuat akta pelepasan dengan ganti rugi di kantor notaris tidak melanjutkan untuk melakukan pendaftaran hak, kecuali apabila hanya bagi mereka yang memiliki kepentingan tertentu diantaranya untuk meminjam uang ke bank untuk dijadikan suatu agunan yang melanjutkan pendaftaran haknya setelah melakukan pelepasan hak dengan bantuan notaris.

Berdasarkan data yang penulis peroleh sehubungan dengan peralihan hak atas tanah bisa diketahui ada satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan seorang pembeli dengan cara membeli sebidang tanah baik itu tanah perkebunan ataupun tanah perumahan, namun pada saat mendaftarkan haknya tetap atas nama pemilik tanah yang lama yaitu penjual meskipun segala hak dan kewajiban atas peralihan hak atas tanah sudah dipenuhi kedua belah pihak yang artinya sejak akta pelepasan hak dengan ganti rugi tersebut ditandatangani kedua belah pihak maka segala keuntungan dan kerugian yang didapatkan akibat peralihan hak tersebut menjadi tanggung jawab pembeli.

---

<sup>36</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Popi Oktaviani selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Tanggal 30 Mei 2019

### **C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Kendala-Kendala Yang Umumnya Dihadapin Masyarakat dalam Pendaftaran Tanah di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat**

Masyarakat di Jorong Air Jernih kurang minat terhadap pendaftaran tanah karena tingkat pemahaman akan manfaat sertifikat tanah yang sangat kurang, selain itu masyarakat di Jorong Air Jernih umumnya kurang mengerti akan maksud dan tujuan program-program dari pemerintah.

Berdasarkan wawancara dengan Ketua Wali Nagari Persiapan Ranah Koto Tinggi yaitu bapak Ali Sadikin mengatakan bahwa masyarakat Jorong Air Jernih banyak yang tidak paham akan pentingnya sertifikat, mereka baru mau mengurus sertifikat jika ada kepentingan yang mendesak seperti adanya kepentingan dengan perbankan, di Jorong Air Jernih hanya ada lebih kurang 15 orang yang mengurus pendaftaran tanahnya menjadi sertifikat, selebihnya tanahnya tidak memiliki sertipikat.

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang sulit dan tak kunjung mereda ini disebabkan regulasi dan adanya kesalahan akan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.

Penelitian yang dilakukan penulis di Jorong Air Jernih ditemukan bahwasanya pemerintah memang sangat mengedepankan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan wawancara penulis dengan Wali Nagari Persiapan Ranah Koto Tinggi yaitu Bapak Ali Sadikin mengatakan bahwasanya perlindungan hukum terhadap masyarakat sangatlah penting, terkait

mengenai jual beli tanah dengan surat di bawah tangan yang dilakukan masyarakat jorong air jernih tidak menutup kemungkinan adanya masalah yang terjadi, dan masalah yang ditimbulkan oleh hal tersebut, seperti wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji bisa terjadi karena unsur kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan.

Hal itu tentunya sangat bertolak belakang apabila dibandingkan dengan firman Allah SWT dalam surah An-Nahl ayat 91 yang berbunyi sebagai berikut:

مَا يَعْلَمُ اللَّهُ إِنَّ كَفَيْلًا عَلَيْكُمْ اللَّهُ جَعَلْتُمْ وَقَدْ تَوَكَّيْدهَا بَعْدَ الْأَيْمَانِ تَنْقُضُوا وَلَا هَدُّنُمْ عَا إِذَا اللَّهُ بِعَهْدٍ وَأَوْفُوا  
تَفْعَلُونَ

Artinya: dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat. (An-Nahl 16:91).

Jika dilihat dari ayat tersebut maka wanprestasi atau disebut juga dengan ingkar janji sangat dilarang, dan perintah Allah tentang larangan tersebut sudah sangat bertentangan dengan kehidupan masyarakat sekarang ini, yang mana sangat mudah berjanji dan mudah pula mengingkarinya, ini merupakan perbuatan yang keji dan dibenci oleh Allah SWT.

Adapun wanprestasi atau ingkar janji tidak memenuhi perikatan ada empat yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukan perbuatan perikatan
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tetapi tidak boleh dilakukannya

Akibat ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang akan menimbulkan kerugian bagi para pihak itu sendiri. Maka dari itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing pihak.

Berbagai persoalan yang ada dalam kehidupan beranak kemenakan, berkaum bersuku, berkorong berkampung serta bernagari sering kali terjadi permasalahan salah satunya yaitu mengenai tanah, sengketa tersebut melibatkan baik para pihak internal kaum maupun dengan pihak lainnya. Untuk menyelesaikan permasalahan itu maka masyarakat mempunyai cara tersendiri yaitu tanpa melalui penyelesaian non litigasi .

Penyelesaian non litigasi merupakan penyelesaian sengketa yang berada diluar pengadilan yaitu upaya tawar-menawar atau kompromi untuk mendapatkan jalan keluar yang saling menguntungkan. Kehadiran pihak ketiga yang netral bukan untuk memutuskan sengketa tetapi para pihak sendirilah yang mengambil keputusan akhir.

Jorong air jernih yang sangat menjunjung tinggi hukum adat, apabila terjadi persengketaan tanah yang diakibatkan melalui wanprestasi maka pihak yang berhak untuk menyelesaikan persengketaan itu adalah Kerapatan Adat Nagari(KAN), yang mana KAN ini adalah sebuah lembaga adat di Kabupaten Pasaman Barat khususnya tingkat nagari yang bertugas sebagai penjaga dan pelestari adat dan budaya nagari.

Kerapatan Adat Nagari (KAN) mengikuti wewenang sebagaimana yang tercantum di dalam Anggaran Dasar Kerapatan Adat Nagari. KAN mempunyai wewenang sebagai berikut:<sup>37</sup>

- a. Membantu pemerintah dalam hal mengusahakan kelancaran pembangunan di segala bidang terutama kemasyarakatan dan budaya.
- b. Mengurus urusan hukum adat dan istiadat dalam nagari.
- c. Memberi kedudukan hukum menurut hukum adat terhadap hal-hal yang menyangkut harta kekayaan masyarakat nagari guna kepentingan hubungan keperdataan adat juga dalam hal adanya persengketaan atau perkara-perkara adat.
- d. Menyelesaikan perkara adat.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat maka seharusnya masyarakat di Jorong Air Jernih melakukan Pendaftaran Tanah agar bisa menjamin kepastian hukum terhadap tanah yang mereka miliki.

---

<sup>37</sup> Velly Farhana Azra, dkk. 2017. "Kewenangan Kerapatan Adat Nagari (KAN) Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Nagari Koto Baru Kabupaten SoloK Berdasarkan Perda Sumbar Nomor 6 Tahun 2008". Dalam Jurnal Diponegoro Law, Vol.6, Nomor 2 Tahun 2017.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan pemerintah sebagaimana diketahui bahwasanya semula Jawatan pendaftaran tanah adalah bernaung dibawah Departemen Kehakiman dengan dibentuknya Departemen Agraria maka Jawatan pendaftaran tanah digabungkan kepada Departemen Agraria yang merupakan instansi yang tersendiri.

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Indonesia. Ketentuan ini merupakan salah satu kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah, hal ini dilihat dengan adanya jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak, yang mana kepastian hukum ini diatur di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pelaksananya, dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwasanya apabila seseorang ingin mendapatkan sertifikat hak atas tanah haruslah melalui tahap-tahap tertentu dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah diberikan penegasan sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk itu maka diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun di sengketa pengadilan. sepanjang data itu sesuai dengan apa yang sudah

tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwasanya orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan cara itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuan.

Sebagaimana yang diketahui bahwa tujuan dari pendaftaran tanah ialah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas bidang tanah tersebut. Agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bidang tanah tersebut, oleh sebab itu setiap sebidang tanah yang dimiliki wajib dilakukan pendaftaran tanah, baik itu melalui seporadik maupun sistematis.

Permasalahan mengenai status hak atas tanah secara umum yaitu:

- a. Potensi sengketa dengan konflik pertanahan menjadi tinggi akibat aturan hukum pertanahan belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum.
- b. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat masih rendah.
- c. Lemahnya kepastian hukum menyebabkan hak-hak masyarakat menjadi kurang terlindungi, khususnya bagi kalangan masyarakat yang dikategorikan kurang mampu.
- d. Kurangnya sumber daya manusia dari segi kuantitas dan kualitas.

Pendaftaran tanah ialah program dan tugas dari pokok Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu untuk melaksanakan dan memberikan landasan hukum bidang pertanahan untuk mewujudkan suatu tata kehidupan bagi masyarakat dimana tanah di samping mempunyai fungsi sosial namun juga berfungsi atau memberikan nilai ekonomis bagi pemilik hak atas tanah dan mempunyai nilai jaminan bagi pemegang hak.

Secara yuridis pendaftaran tanah telah dijamin di seluruh wilayah Indonesia, hal ini bisa dilihat dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa demi kepastian hukum tanah haruslah didaftarkan. Hukum menghendaki kepastian. Kepastian dibutuhkan untuk menghilangkan keraguan. Hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Namun pendaftaran tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat hingga sekarang ini dengan suatu bukti kepemilikan ada sifatnya yang tertulis dan ada juga yang tidak dilengkapi dengan suatu bukti (alas hak) yang jelas. Hal ini disebabkan karena tanah yang ada yang dikuasai oleh pemiliknya berasal dari pembukuan tanah pada zaman dahulu secara bersama-sama oleh suatu kelompok masyarakat yang tentunya dapat menyebabkan peluang terjadi sengketa semakin besar.

Dalam melakukan pendaftaran tanah ada kalanya timbul kendala-kendala serta permasalahan baik yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional ataupun masyarakat yang memiliki hak atas tanah. Unsur-unsur yang menjadi kendala di luar ketentuan Undang-Undang mungkin baik itu kendala dari pemerintah

maupun masyarakat itu sendiri yaitu seperti terbatasnya tenaga pelaksana, sarana, biaya dan kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat sehingga masyarakat kurang berminat dan kurang mengerti arti penting sertifikat, dan mungkin juga dikarenakan biaya pengurusan yang terlalu mahal atau proses pengurusan pendaftaran tanah terlalu lama dan berbelit.

Selain dari hal-hal yang disebutkan diatas, keadaan objektif bidang-bidang tanah yang luas dan tersebut di wilayah yang luas dan sebagian besar pula penguasaanya tidak pula didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diproses dan dapat dipercaya kebenarannya juga menjadi sebab terjadinya kendala dalam terwujudnya pendaftaran tanah dari segi kualitas maupun kuantitas telah mengupayakan beberapa cara dan strategi dalam pelaksanaan dan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai bentuk kerja lembaga pertanahan seperti PRONA, Program Ajudikasi, Konsolidasi Tanah, serta program sertifikat massal swadaya lainnya seperti LARASITA (layanan masyarakat untuk sertifikat) pada saat sekarang ini.

Program LARASITA yang sedang dilaksanakan pelayanannya saat ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat sifatnya sangat membantu masyarakat namun demikian masih banyak juga kendala yang dihadapi antara lain:

- a. Masyarakat tidak ditempat
- b. Masyarakat tidak memahami fungsi dan makna dari sertifikat
- c. SPPT PBB tidak siap dan belum didistribusikan dari Kantor Pelayanan Pajak Setempat dan nilai obyek jual yang terlalu tinggi.

Berdasarkan hasil wawancara dan data-data yang diperoleh maka dapat diketahui bahwasanya mengapa terjadi kendala-kendala untuk mendaftarkan hak atas tanah yaitu:

1. Pada masyarakat Jorong Air Jernih yaitu:

- a Dibutuhkan biaya yang relatif besar diantaranya untuk membayar uang pemasukan negara dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- b Jenuh dengan prosedur yang panjang dan berbelit-belit.
- c Masyarakat beranggapan bahwa alas hak yang mereka pegang sekarang mempunyai kekuatan yang sama dengan sertifikat sehingga untuk mensertifikatkan tanahnya hanyalah pekerjaan yang sia-sia saja.

Seandainya aktivitas kinerja pembuatan sertifikat dilakukan dengan program sederhana, biaya murah dan waktu yang relatif singkat benar-benar dapat dilaksanakan maka hal ini membantu pemerintah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan yang telah direncanakan dan sudah saatnya bagi masyarakat yang masih ingin meningkatkan pengetahuannya terhadap sertifikat pemerintah harus berperan aktif berada di posisi terdepan untuk memberikan pengetahuan akan arti dan manfaat sertifikat tersebut.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian dan data-data yang diperoleh tentang peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Jorong Air Jernih Kabupaten Pasaman Barat, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Kejorong Air Jernih ada yang bertransaksi dengan kwitansi saja, ada juga yang melaksanakan transaksi dan membuat surat pelepasan haknya di Kantor Wali Nagari, dan ada juga di Kantor Notaris dengan surat perlepasan hak melalui ganti rugi, hal ini dikarenakan beberapa faktor yaitu ketidaktahuan, kebiasaan, biaya yang cukup mahal, dan kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai ketidakseragaman bentuk perolehan haknya.
2. Berbagai bentuk surat peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat seperti surat di bawah tangan (surat ini tidak bisa dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat, surat di bawah tangan yang dilegalisasi notaris, akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan notaris, dan surat pernyataan penguasaan pelepasan tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh Wali Nagari yang bertujuan untuk mengalihkan hak atau memindahkan hak dan kewajiban atas tanah dari penjual kepada pembeli.

3. Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah bisa memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Indonesia tidak bisa berjalan semestinya dikarenakan sumber daya manusia, peralatan kurang memadai, biaya yang relatif besar sehingga dengan demikian maka asas sederhana, aman, terjangkau, dan mutakhir serta terbuka yang tertera di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum bisa diterapkan sepenuhnya.

## **B. Saran**

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas maka dalam skripsi ini penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Wali nagari seharusnya meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat di jorong air jernih terkait dengan pendaftaran tanah dan prosedurnya.
2. Bagi masyarakat yang belum memiliki Sertifikat tanah jika sudah memiliki biaya agar segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh Sertifikat, dimana Sertifikat mempunyai kedudukan yang penting sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah, hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Seharusnya perjanjian jual beli haruslah memperhatikan asas itikad baik dan asas-asas perjanjian lainnya yang harus

menjadi dasar pijakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu perjanjian bisa tercapai.

3. Diharapkan kepada Notaris agar meneliti alas hak secara seksama dan bertindak profesional dalam membuat surat atau akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat agar legalitas surat maupun akta tersebut bisa dipertanggungjawabkan serta untuk mencegah terjadinya persengketaan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang. Sunggono. 2015. *Metodeologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Bernhard Limbong. 2015. *Penggadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Elisabeth Nurhaini ButarButar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Fauzi Wibowo. 2017. *Hukum Dagang Indonesia*. Yogyakarta: Legality.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Pima.
- M. Ali Hasan. 2004. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- M. Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mudakir Iskandar Syah. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.

- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria Suatu Pengantar*. Medan: Umsu Press.
- Reko Dwi Salfutra. 2019. *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soedharto Soimin. 2001. *Status dan Hak Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Daerah Kabupaten Pasaman Barat Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pemerintahan Nagari;

## **C. Jurnal**

Herlina Ratna. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Dalam Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 6 No. 2 September 2015.

Velly Farhana Azra, dkk. "Kewenangan Kerapatan Adat Nagari (KAN) Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Nagari Koto Baru Kabupaten Solok Berdasarkan Perda Sumbar Nomor 6 Tahun 2008". *Dalam Jurnal Diponegoro Law*, Vol. 6 No. 2 Tahun 2017.

**D. Internet**

Anonymous, "Kabupaten Pasaman Barat", melalui [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), diakses Minggu 1 September 2019, Pukul 12.33 wib.