

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat penting, selain untuk kepentingannya sendiri tanah juga dibutuhkan untuk kepentingan yang lebih luas yaitu meliputi persekutuan hukum, Desa, marga, daerah dan wilayah sampai yang dikenal dengan kepentingan bersama, yaitu meliputi kepentingan Bangsa dan Negara.¹

Tanah merupakan kebutuhan, bahwa setiap manusia selalu berusaha untuk memiliki tanah sehingga tanah itu juga dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat, sebagai kelompok atau badan hukum. Suatu ketika tanah tersebut menjadi warisan atau bahkan menjadi aset perusahaan, jelas tanah tersebut mempunyai nilai ekonomis, jadi semakin banyak kebutuhan akan tanah dimasyarakat maka semakin tinggi harga tanah sehingga semakin tinggi konflik tanah.²

Tanah adalah salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolute dan vital artinya dalam kehidupan manusia dapat dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah sehingga kehidupan manusia sulit untuk dipisahkan dengan tanah. Kebutuhan tersebut sangat penting, karena tanah yaitu tempat manusia

¹ Rosnidar Sembiring, “*Hukum Pertanahan Adat*”, Pt Grafindo Persada , Depok, 2017, hlm.1.

² *Ibid*, hlm 3.

tinggal, tempat untuk sandang dan pangan, tepat manusia dilahirkan, tempat manusia dimakamkan dan tempat yang selalu dibutuhkan sehingga ada hubungan antara manusia dengan tanah dan antara masyarakat dengan tanah, bahkan menurut keyakinan masyarakat manusia merupakan terbuat dari tanah, sehingga suatu saat nanti akan kembali kepada tanah. Nabi yang diturunkan oleh tuhan pertama kali, yaitu nabi adam yang diciptakan tuhan dari tanah, sehingga diturunkan oleh tuhan ke bumi yang didalamnya berisi unsur tanah, nabi pertama manusia, yaitu adam oleh tuhan diciptakan dari tanah, sehingga kemudian oleh tuhan diturunkan ke bumi yang didalamnya berisi unsur tanah, udara dan air yang diciptakan oleh tuhan sehingga selalu bermanfaat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya.³

Maka, berkaitan dengan kebutuhan pokok atas tanah tersebut, manusia akan cenderung menempati tanah yang kosong dan dijadikan sebagai tempat tinggalnya untuk bertahan hidup berdasarkan hal tersebut, fungsi sosial dan individu terhadap tanah dan manusia sangat berpengaruh penting, sehingga seorang filsuf confusius menyatakan bahwa “jika kita ingin membangun, bukan mutlak diperlukan papan dalam artian tempat tinggal, ramuan rumah atau peralatannya, melainkan tanah yang tidak ditempati bangunan orang lain atau

³ Andy Hartanto, “*Problematika Hukum jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*”, CV. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2009, hlm 7.

terlepas dari hak milik orang lain”. Sehingga di kemudian hari akan rawan konflik jika regulasi hukumnya tidak diatur oleh masyarakat setempat.⁴

Seperti kita ketahui hukum tanah di Indonesia menurut Pasal 5 UUPA

itu menganut ketentuan hukum adat yang berbunyi :

“hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah menganut peraturan hukum adat, jadi peraturan tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, tentu segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.⁵

Di masyarakat, untuk mendapatkan tanah biasanya dilakukan dengan cara memindahkan hak, hal tersebut diatur menurut pasal 19 PP No.10/1961 bahwa perjanjian yang dilakukan dengan tujuan memindahkan hak atas tanah harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁶

Menurut peraturan yang mengatur tentang Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hukum yang mengatur mengenai pertanahan tetapi peraturan tersebut sesuai dengan peraturan yang ditentukan oleh hukum adat, yaitu suatu perbuatan yang dilakukan secara berkesinambungan baik yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat. Tujuan dalam melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat tanah agar mendapatkan kepastian hukum. Dilihat dari pertumbuhan dan perkembangan dalam melaksanakan perekonomian dan dunia usaha dewasa ini begitu pesat, sehingga dunia usaha menjadi lebih maju, untuk memajukan

⁴ *Ibid*, hlm 9.

⁵ Irawan Soerojo, ” *kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* ”, Arkola Surabaya, Jakarta, 2002, hlm 3.

⁶ Efendi Peragin, ” *Hukum Agraria Di Indonesia* ”, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm 3.

dibidang usaha perlu dibutuhkan modal dengan perantara melalui pertanahan. karena peran dalam bidang pertanahan sangatlah penting sehingga perlu dibutuhkan status hukum yang jelas agar mendapatkan kepastian hukum dimana telah kita ketahui kepemilikan hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa ;

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Untuk melindungi pemegang hak atas tanah, diperlukan adanya pendaftaran tanah agar mendapatkan kepastian hukum untuk status tanah bagi para pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Dalam hal ini perlu ditegaskan menurut pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa;”pendaftaran tanah itu meliputi pemberian hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.”

Sertifikat merupakan alat yang dijadikan untuk pembuktian diatur dalam ketentuan Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu : (BPN, 1998:5)

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas suatu rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Perlu diketahui untuk mendapatkan kepastian hukum sangatlah penting mengenai peralihan hak atas tanah maka UUPA mewajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena transaksi jual beli tanah tersebut.⁷

Dalam kehidupan masyarakat praktik jual beli tanah secara dibawah tangan masih banyak yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT/Camat artinya dilakukan secara dibawah tangan yang dibuat oleh penjual sendiri dan disaksikan oleh minimal 2 orang saksi. Praktik jual beli tanah secara dibawah tangan dilakukan antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli tanah yang hanya dibuat perjanjian dengan kesepakatan saja, mengenai obyek tanah yang diperjual belikan dan harga serta cara melakukan pembayaran.⁸

Kabupaten Jepara adalah sebagai salah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang letaknya sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Pati dan Kudus, sebelah barat dan utara berbatasan dengan laut jawa, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Demak pada 5°43'20,67" sampai 6°47' 25,83" Lintang selatan dan 110°9'48,02" sampai 11°58'37,40" Bujur Timur.

Wilayah Kabupaten Jepara terdiri dari 16 Kecamatan, luas wilayahnya tercatat 100.413,183 ha. Terluas adalah Kecamatan Keling 12.311,588 ha dan diikuti oleh Kecamatan Donorojo 10.864, 216 ha sedangkan kecamatan yang terkecil adalah

⁷ Prancisca Romana Dwi Hastuti, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)", Jurnal Repertorium, Volume II, No. 2 Tahun 2015, hlm 118.

⁸ Putri Wijayanti, Ana Silviana, Sri Wahyu Aningsih, "Akibat Hukum Jual-Beli Tanah Dan Bangunan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan", Diponegoro Law Journal, vol. 6 Nomor. 2, Tahun 2017, hlm 3.

Kecamatan Kalinyamatan 2.417,910 ha.⁹ Dalam Skripsi ini yang dijadikan sebagai objek penelitian adalah Kecamatan Donorojo, karena di Kecamatan Donorojo merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Jepara yang masyarakatnya masih banyak yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan. Hal ini bedasarkan data dari 8 Desa yang ada di Kecamatan Donorojo yaitu Desa Sumber Rejo, Desa Clering, Desa Ujungwatu, Desa Banyumanis, Desa Tulakan, Desa Bandungharjo, Desa Blingoh dan Desa Jugo bahwa masih banyak masyarakatnya yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Berikut adalah data desa-desa di Kecamatan Donorojo yang melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan dari tahun 2017-2019

No.	Jenis Kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
1.	Jual Beli Tanah di Bawah tangan di Desa Tulakan	2	3	5	10

Sumber : Data dari Kantor Desa Tulakan Kecamatan Donorojo.

Bedasarkan tabel diatas terjadi jual beli di bawah tangan di desa Tulakan jumlahnya sebanyak 10 transaksi yaitu 2 di tahun 2017, 3 ditahun 2018, dan 5 ditahun 2019.¹⁰

⁹ Murdiyono, *kabupaten Jepara Dalam Rangka Jepara Regency In Figures 2017*, CV. Andalan Kita, Jepara, 2017, hlm 3-4.

¹⁰ Maftukhin, "Wawancara Pribadi", Kasi Pemerintahan Desa Tulakan 16 Juni 2020.

No.	Jenis Kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
2.	Jual beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Banyumanis	5	2	12	19

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Banyumais Kecamatan Donorojo

Hasi survei transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan juga ada peningkatan di Desa Banyumanis menurut bapak Prayogo hampir seluruhnya masyarakat banyumanis yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan, sedangkan hanya sedikit jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT atau camat menurut bapak prayogo.¹¹

No.	Jenis kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
3.	Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Blingoh	1	4	3	8

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Blingoh Kecamatan Donorojo

jual beli tanah secara dibawah tangan yang terjadi di Desa Blingoh menurut Bapak Susanto selaku Sekretaris Desa kalau transaksi jual beli tanah itu tergantung dari para pihak yang melakukan jual beli tanah. Sebenarnya masih banyak yang

¹¹ Prayogo, "Wawancara Pribadi", Skretaris Desa Banyumanis 2 Maret 2020.

melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan, tetapi dari buku agenda Desa hanya mencatat 8 kasus dari tahun 2017 sampai 2019.¹²

No.	Jenis Kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
4.	Jual beli tanah secara di bawah tangan di Desa Bandungharjo	4	4	6	14

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Bandungharjo Kecamatan Donorojo

Hasil transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan di Desa Bandungharjo menurut Bapak Rudi Exfana selaku Sekretaris Desa Bandungharjo dari tahun 2017 sampai 2018 angkanya masih relatif sama tapi di tahun 2019 ada peningkatan.¹³

No.	Jenis kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
5.	Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Ujungwatu	1	-	2	3

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Ujungwatu Kecamatan Donorojo

Menurut Bapak Arif selaku Sekretaris Desa berpendapat bahwa di Desa Ujungwatu sendiri tidak banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah

¹² Susanto, "Wawancara Pribadi", Sekretaris Desa Blingoh, 5 Februari 2020.

¹³ Rudi exfana " Wawancara Pribadi", Sekretaris Desa Bandungharjo, 18 juni 2020.

khususnya jual beli tanah di bawah tangan dikarenakan jumlah perpindahan penduduk yang tidak banyak. ¹⁴

No.	Jenis Kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
6.	Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Clering	2	1	3	6

Sumber : Berdasarkan data dari Kantor Desa Kecamatan Donorojo

Kemudian transaksi jual beli tanah di bawah tangan juga terjadi di Desa Clering. Berdasarkan dari keterangan Bapak Joko selaku Sekretaris desa, masyarakat Clering juga ada melakukan jual beli tanah di bawah tangan tetapi tidak banyak. ¹⁵

No.	Jenis kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
7.	Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sumberejo	2	-	1	3

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Sumberejo Kecamatan Donorojo

Transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan masih terjadi di Desa Sumberejo berdasarkan keterangan Bapak Sukamto selaku Sekretaris Desa Sumberejo

¹⁴ Arif, "Wawancara Pribadi", Sekretaris Desa Ujungwatu, 18 Juni 2020.

¹⁵ Joko, "wawancara Pribadi", Sekretaris Desa Clering, 18 Juni 2020.

masih ada masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan tetapi jumlahnya tidak banyak.¹⁶

No	Jenis Kegiatan	Tahun			Jumlah
		2017	2018	2019	
8.	Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Jugo	3	-	-	3

Sumber : Hasil Data dari Kantor Desa jugo Kecamatan Donorojo

Transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan juga masih terjadi di Desa Jugo Berdasarkan keterangan Bapak Rumadi selaku Sekretaris Desa Jugo masih ada masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan tetapi jumlahnya tidak banyak dan terjadi penurunan tiap tahunnya di desa tersebut. Berdasarkan fakta dilapangan dari tahun 2017 sampai 2019 di 8 desa yang ada di Kecamatan Donorojo yang melakukan praktik jual beli tanah secara di bawah tangan, yaitu total sebanyak 66 kasus.¹⁷

Dari 8 (delapan) desa yang ada di Kecamatan Donorojo, yang dijadikan sampel pada penelitian skripsi ini adalah 2 (dua) desa antara lain desa Tulakan dan desa Banyumanis, penulis memilih 2 desa tersebut karena terdapat masalah terkait jual beli tanah dibawah tangan di 2 (dua) desa tersebut. Berdasarkan hasil uraian tersebut guna untuk mengetahui praktik jual beli tanah secara di bawah tangan

¹⁶ Sukamto, "Wawancara Pribadi", Sekretaris Desa Sumberejo, 18 juni 2020.

¹⁷ Rumadi, "Wawancara Pribadi", Sekretaris Desa Jugo, 19 Juni 2020.

penulis tertarik melakukan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi, dengan judul : “Praktik perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan dan akibat hukumnya di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara”.

A. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah praktik perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli tanah secara dibawah tangan dan akibat hukumnya di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan orang melaksanakan praktik perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara?

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami dan menganalisis praktik perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan dan akibat hukumnya di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara.
2. Untuk memahami dan menganalisis faktor-faktor apasajakah yang menyebabkan orang melaksanakan perjanjian secara di bawah tangan di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara.

C. Kegunaan penelitian

Penelitian mengenai praktik perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan dan akibat hukumnya di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara ini dapat memberi manfaat atau kegunaan secara teoritis dan praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan dalam penelitian ini dapat bermanfaat dan memberikan bantuan pada pengembangan dan pengajuan dibidang ilmu pengetahuan khususnya Hukum Perdata.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan bantuan pemikiran, terutama kepada masyarakat dalam hal ini melakukan praktik jual beli tanah secara dibawah tangan di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara.

