

**JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN  
MENURUT PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM  
(Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)**

**Skripsi  
Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



**Oleh :  
ENNY WIDYASTUTI  
NIM. 07162288/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2011**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi.
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
INTISARI .....	xv
ABSTRACT.....	xvi
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Batasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	8
1. Jual Beli Tanah Wajib Di Buktikan Dengan Akta PPAT.....	8
2. Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Untuk Tanah Yang Belum Terdaftar .....	11
3. Administrasi Jual Beli Tanah di Tingkat Desa.....	16
4. Pendaftaran Tanah Untuk Memperoleh Kepastian Hukum.....	18
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan Akta Di Bawah Tangan.....	21

	Halaman
6. Faktor-faktor yang menyebabkan Jual Beli	
Di bawah Tangan .....	31
B. Kerangka Pemikiran .....	35
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian .....	38
B. Lokasi Penelitian .....	39
C. Teknik Pengambilan Sampel .....	39
D. Jenis dan Sumber Data .....	41
E. Tehnik Pengumpulan Data .....	41
F. Analisis Data .....	42
G. Waktu Pelaksanaan Penelitian .....	45
H. Sistematika Penulisan .....	45
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Gambaran Geografis Wilayah Penelitian .....	48
B. Gambaran Sosial Ekonomi Wilayah .....	50
1. Kondisi Kependudukan .....	50
2. Matapencaharian .....	52
3. Pendidikan .....	54
4. Kondisi Perekonomian .....	55
C. Penggunaan Tanah Wilayah Kabupaten Kudus .....	56
D. Penguasaan dan Pemilikan Tanah .....	59
BAB V JUAL BELI DI BAWAH TANGAN	
A. Jual Beli Tanah Menurut Perspektif Kepastian Hukum..	63
B. Kondisi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kabupaten Kudus .....	83
BAB VI PENGADMINISTRASIAN JUAL BELI TANAH DI TINGKAT DESA.....	96
BAB VII PROSES PENDAFTARAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN .....	102

	Halaman
BAB VIII PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	109
B. Saran .....	110
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

## ABSTRACT

Based on Government Regulation No. 24 of 1997 (PP. 24 of 1997) about Land Registration, to get certainty of law of land so change of ownership of land rights must be registered every time. Change of ownership rights to land can be registered only if based on the certificate made by the PPAT (Article 37 paragraph (1) PP. 24 of 1997). But in fact the society in the Kudus regency many person still are trading behind the scenes, although the number of PPAT in the Kudus regency is 38 (thirty eight) PPAT serving 9 (nine) districts. Therefore, need for awareness from the society to make trade in the PPAT, and made a certificate of sale, and register the transition in the Land affair of Office. So the researcher conducted research with the title: "Trade behind the scenes of Land According to Legal Certainty Perspectives (Studies in the Kudus regency of Central Java Province)."

The research method is using descriptive method with qualitative approaches. Researcher took 3 samples in the Kudus regency with district of criteria that represent village area, city area and transition area. From each district is represented by 2 (two) villages. Types and sources of data in this research consist of primary and secondary data. Primary data obtained through interviews, while the secondary data obtained from the study of documents. The data have been obtained, analyzed and described to be able to answer research's questions.

The results showed: The first, currently the majority society in the Kudus regency are still trading behind the scenes of land it is cause by: lower cost, easy and fast of implementation, and trust of society in the trading of land. Then, according to conventional in the society, trade of land behind the scenes considered of valid by the society, if it has been recorded in the register of village's book and followed up with a name behind the tax. According to the formal law, trading behind the scenes has not legal certainty for trading land is not yet registered in the Land Office. The finally, the rule of law against the sale and purchase of land behind the scenes will be achieved if land registration has been carried out in the Land affair of Office. The Land affair of Office in the Kudus regency in the implementation of land registration which is done by means of sale and purchase of evidence behind the scenes, with reference to the provisions of Article 60 verse (2) the letter "g" and the letter "f" PMNA / Head of BPN No.3 of 1997 and Regulation of the Head BPN Number 1 of 2010 about Land Service Standards and Regulation of Land affair.

Keywords: Legal certainty, trading of behind the scenes

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perubahan sosial masyarakat mengakibatkan pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan obyek tanah. Perubahan tersebut didukung oleh perkembangan masyarakat yang menjadikan tanah untuk kemakmuran, tetapi dilain pihak tanah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Perubahan masyarakat ini secara tidak langsung berdampak juga pada cara perolehan penguasaan pemilikan tanah.

Penguasaan pemilikan tanah dapat diperoleh berdasarkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Praktik jual beli yang dikenal ada 2 (dua) yaitu jual beli berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa akta atau sering disebut sebagai jual beli di bawah tangan. Praktik jual beli di bawah tangan masih berlangsung hingga sekarang, salah satunya terjadi di Kabupaten Kudus.

Kabupaten Kudus merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang dilewati jalur Pantura. Jalur Pantura sebagai akses penghubung dengan kota-kota lainnya seperti Kota Semarang. Hal ini menjadikan letak Kabupaten Kudus strategis sebagai wilayah perdagangan dan industri. Ditinjau dari kepadatan penduduk setiap tahun bertambah karena karakteristik masyarakatnya tergolong heterogen. Hal ini ditandai dengan penduduk yang cukup padat, dan mata pencaharian yang bervariasi, serta

banyaknya pendatang dari luar kota. Dengan bertambahnya jumlah penduduk peranan tanah menjadi sangat penting untuk pemukiman dan kepentingan industri. Kebutuhan masyarakat Kabupaten Kudus yang meningkat akan tanah, mendorong peningkatan peralihan hak atas tanah khususnya jual beli tanah.

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Hukum yang berlaku untuk jual beli tanah bagi golongan Eropa berdasarkan Hukum Perdata, sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah Hukum Adat. Hal ini menyebabkan sebagian masyarakat di Kabupaten Kudus masih menggunakan aturan Hukum Adat yang ada, yaitu jual beli di bawah tangan.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah maka setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Perubahan kepemilikan dapat didaftar apabila berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 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 peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Kenyataannya jual beli di masyarakat Kabupaten Kudus masih berlangsung tanpa akta PPAT. Dalam hal ini, pihak penjual dan pihak pembeli melakukan kesepakatan atas harga tanah. Pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut. Hal ini dilakukan biasanya hanya dengan selembar kuitansi sebagai bukti pembayaran atas dasar saling percaya. Selanjutnya, pihak pembeli langsung menempati dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan. Hal ini apabila berlangsung lama akan berpeluang menimbulkan sengketa pertanahan.

Sengketa pertanahan dapat dikurangi dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah. Melalui pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim disebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah seseorang dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah khususnya dengan pihak ketiga. Hal tersebut dikarenakan sertipikat dapat menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Selain sertipikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum sebagai tanda bukti pemilikan tanah, sertipikat juga memberikan manfaat pada kepentingan ekonomi. Sertipikat dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit. Kredit perbankan tersebut biasanya digunakan sebagai modal pengembangan usaha. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat maka harga tanahnya akan lebih tinggi dibandingkan yang belum bersertipikat.

Proses penerbitan sertipikat melibatkan berbagai pihak diantaranya aparat desa. Dengan di buatnya surat keterangan tanah oleh kepala desa tidak jarang menimbulkan masalah, apalagi perbuatan hukum jual beli di bawah tangan yang tidak disaksikan oleh aparat desa. Seharusnya jual beli dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. Tetapi kenyataan yang ada tidak jarang alas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satunya adalah munculnya pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut.

Masyarakat di Kabupaten Kudus masih ada yang melakukan jual beli di bawah tangan, meskipun jumlah PPAT di Kabupaten Kudus sebanyak 38 (tigapuluh delapan) PPAT yang melayani 9 (sembilan) kecamatan. Jumlah PPAT ini cukup untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kudus. Hal ini disebabkan karena jual beli di bawah tangan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup disaksikan oleh kepala desa dan saksi-saksi maka proses jual beli tanah dianggap sah. Oleh karena itu, perlu kesadaran dari masyarakat untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT dan dibuatkan akta jual beli, serta mendaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan.

Namun dimungkinkan jual beli tanah di bawah tangan tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, yaitu berdasarkan Penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun

bentuk lain maka pembuktiannya bisa berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon. Hal ini memberi kemudahan kepada pemohon dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul:

**“Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)”.**

## **B. Perumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Mengapa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih dilaksanakan oleh masyarakat di Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana pengadministrasian jual beli tanah di bawah tangan di desa yang dianggap benar oleh masyarakat?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan agar dapat memperoleh kepastian hukum?

### **C. Batasan Masalah**

Penelitian ini supaya lebih terarah dan fokus pada perumusan masalah yang diteliti, maka peneliti membuat batasan masalah penelitian, sebagai berikut:

1. Penelitian ini berkaitan dengan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli di bawah tangan yaitu faktor ekonomi, faktor proses dan faktor kebiasaan.
2. Penelitian ini berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.
3. Penelitian ini berkaitan dengan administrasi jual beli tanah di bawah tangan pada tingkat pemerintah desa dan pelaksanaan pendaftaran tanah yang menggunakan alat bukti akta di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:
  - a. Untuk mengetahui alasan masyarakat dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Kudus.
  - b. Untuk mengetahui pengadministrasian pertanahan di desa, khususnya jual beli tanah di bawah tangan yang dianggap benar oleh masyarakat.
  - c. Untuk mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

## 2. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari uraian di atas, maka kegunaan dari penelitian ini untuk:

### a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria mengenai prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

### b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat dan Pemerintah Desa agar pelaksanaan jual beli di laksanakan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

Agar tercapai kepastian hukum maka jual beli tanah seharusnya menggunakan akta PPAT. Namun dalam kenyataannya, sebagian masyarakat di Kabupaten Kudus lebih memilih jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan fakta tersebut penulis menarik kesimpulan:

#### **A. Kesimpulan**

1. Saat ini sebagian masyarakat di Kabupaten Kudus masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan terutama disebabkan oleh: biaya lebih murah, pelaksanaannya mudah dan cepat, dan adanya rasa saling percaya di masyarakat dalam melakukan jual beli tanah
2. Menurut kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, jual beli tanah di bawah tangan tersebut dianggap benar oleh masyarakat, apabila telah dicatat dalam register buku desa dan dengan ditindaklanjuti dengan balik nama pajak. Menurut hukum formal, jual beli di bawah tangan tidak mempunyai kepastian hukum selama jual beli tanah tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
3. Kepastian hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan akan tercapai apabila telah dilakukan pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan alat bukti jual beli di bawah tangan, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf “g” dan huruf “f”

PMNA/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

## **B. Saran**

Untuk mengurangi banyaknya jual beli tanah di bawah tangan yang masih dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Kudus, maka dibutuhkan upaya:

1. Perlu diberikan penyuluhan-penyuluhan serta penjelasan-penjelasan yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah oleh pihak BPN, agar tingkat kesadaran hukum masyarakat Kabupaten Kudus semakin tinggi dalam melakukan perbuatan hukum khususnya jual beli tanah dihadapan PPAT sebagaimana yang ditentukan Pasal 37 PP. No. 24 tahun 1997.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli di bawah tangan, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak terutama pihak pembeli. Dan bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2006). "*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*". PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2005). "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*", Penerbit Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_. "*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*", Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Moleong, Lexy J. (2009). "*Penelitian Kualitatif*". PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nugroho, Ariestiono. (2003). "*Kebijakan Penataan Penguasaan Tanah yang Konsisten dan Responsif*" Widya Bhumi Nomor 12 November 2003. Yogyakarta.
- Nyoman Guntur, I Gusti dan Soeradji. (2007). "*Pendaftaran Tanah Pertama Kali*". (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Santoso, Urip. (2010). "*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*". Kencana, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan. (2003). "*Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*". Arkola, Surabaya.
- Soeroso, R. (2010). "*Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*". Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Supriyoko. (1989). "*Teknik Sampling*". Garis Besar Makalah Disampaikan pada Acara Pendidikan dan Latihan Penelitian SEMA FKIP Sarjanawiyata Yogyakarta, 27 Februari s/d 7 Maret 1989. (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Sutedi, Adrian. (2008). "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*". Sinar Grafika, Jakarta.
- Tika, Moh. Pabundu. (2005). "*Metode Penelitian Geografi*", Bumi Aksara, Jakarta.
- Usman, Husaini dan Setiyadi. (2001). "*Metodologi Penelitian Sosial*". PT. Bumi Aksara, Jakarta.

Wahid, Muchtar. (2008). *"Memaknai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah"*. (Republika). Jakarta Selatan.

Widjaja, AW (2002). *"Pemerintah Desa dan Administrasi Desa Menurut UU Nomor 5 Tahun 1979 (sebuah Tinjauan)"*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Widiyaningsih, Agnes. (2009). *"Pengelolaan Administrasi Pertanahan Desa di Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar (Studi di Desa Ngijo, Desa Buran, dan Desa Karangmojo)"* Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

## **PERATURAN-PERATURAN**

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997" tentang Pendaftaran Tanah.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004" tentang Penatagunaan Tanah.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997" tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2006" tentang Pedoman Administrasi Desa.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006" tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010" tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Bupati Kudus Nomor 13 Tahun 2005" tentang Pungutan Desa.*

\_\_\_\_\_ *"Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 13 Tahun 2010" tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.*