

**STUDI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
DI KECAMATAN OEBOBO KOTA KUPANG
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Akhir Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun Oleh :
SALOMI NAOMI BANABERA
NIM. 9981602**

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Batasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II KERANGKA TEORI	
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	16
C. Hipotesis.....	19
D. Batasan Operasional	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian	21

F. Teknik Pengumpulan Data	24
G. Teknik Analisa Data	25
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah	26
B. Keadaan Penduduk	29
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Alasan Responden Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	33
B. Tanda Bukti Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	61
C. Upaya Kantor Pertanahan Kota Kupang Dalam Mengatasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	64
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	70
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	
PERATURAN-PERATURAN	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu modal dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka bangsa Indonesia menyelenggarakan pembangunan nasional secara berencana, menyeluruh, dan merata di berbagai bidang termasuk di dalamnya bidang pertanahan.

Tanah merupakan salah satu faktor yang penting dan mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam pembangunan. Dikatakan demikian, karena luas tanah tidak pernah bertambah di satu pihak dan dilain pihak yang memerlukan semakin bertambah banyak. Dengan bertambahnya penduduk dari tahun ke tahun yang menuntut peningkatan berbagai fasilitas kehidupan terutama tanah, menyebabkan harga tanah semakin tinggi. Disamping itu, dengan meningkatnya pembangunan berarti meningkat pula kebutuhan akan tanah sehingga hampir setiap waktu terjadi peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut salah satunya adalah jual beli tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pertama

ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli, dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu mengingat besarnya peranan tanah dalam pembangunan, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah dipandang perlu ditingkatkan mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan diatur secara tersendiri. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (1) menyatakan, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pada ayat (2) menyatakan, Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Selanjutnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 23 juga menyatakan :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria sudah mengatur mengenai hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya harus didaftar menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebagai tindak lanjut dari pasal tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah sehingga disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan, bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Penjelasan yang dimaksudkan dalam Pasal 37 adalah peralihan hak

perbuatan hukum mengenai jual beli tanah, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sebagai perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan. (Budi Harsono, 1997 : 455).

Uraian-uraian diatas menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta dibawah tangan, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, apabila dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara. Selain dari itu maka peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat kenyataannya masih sering dijumpai di Kecamatan Oebobo Kota Kupang

menjamin kepastian hukum bagi pembeli tanah atas penguasaan tanahnya bahkan dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Disamping itu jual beli tanah di bawah tangan mengakibatkan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Untuk itu perlu perhatian yang seksama terhadap kenyataan jual beli tanah di bawah tangan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian yang mengungkapkan kejadian tersebut dengan judul :
“STUDI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN OEBOBO KOTA KUPANG PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Apa yang menyebabkan masyarakat melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan bukan dengan akta PPAT ?
2. Apa jenis tanda bukti jual beli tanah di bawah tangan yang dipegang oleh pembeli ?
3. Apa upaya Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan ?

C. Batasan Masalah.

Penulis membatasi dalam penelitian ini yaitu terjadinya proses jual beli tanah di bawah tangan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bulan November 1997 sampai dengan Tanggal 31 Desember 2002, bagi tanah milik yang belum dan pernah diterbitkan sertipikat serta jenis penggunaan tanahnya berupa pekarangan dan tanah pertanian.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui penyebab masyarakat melakukan prosedur jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Untuk mengetahui jenis tanda bukti jual beli tanah di bawah tangan yang dipegang oleh pembeli.
- c. Untuk mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini diharapkan memberikan informasi dan sumbangan pemikiran serta saran pemecahannya bagi Kantor Pertanahan Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur dan instansi yang terkait, dalam

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di depan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Alasan yang dikemukakan pembeli tanah dalam menempuh proses jual beli tanah di bawah tangan, bukan melakukan jual beli tanah dengan akta PPAT di Kecamatan Oebobo adalah tidak adanya alat bukti hak atas tanah/sertipikat berada pada urutan pertama sebanyak 25 jawaban atau 43,10 %. Kemudian disusul alasan kesulitan biaya sebanyak 16 jawaban atau 27,59 %, selanjutnya alasan kurangnya informasi atau tidak adanya informasi mengenai jual beli tanah dengan akta PPAT sebanyak 12 jawaban atau 20,69 % serta alasan jual beli tanah di bawah tangan mudah, aman, dan praktis sebanyak 5 jawaban atau 8,62 %, sehingga hipotesis pertama yang diajukan terbukti walaupun dalam penelitian di lapangan terdapat alasan lain yang lebih mendominasi terjadinya jual beli tanah di bawah tangan yaitu tidak adanya alat bukti hak atas tanah atau sertipikat.
2. Tanda bukti tertulis yang dimiliki pembeli tanah atas jual beli tanah di bawah tangan berupa kuitansi pembayaran sebanyak 46 buah atau 79,3 %, berupa surat jual beli sebanyak 10 buah atau 17,2 % dan berupa kuitansi

juga yang hanya antara penjual dan pembeli saja. Berdasarkan hal tersebut maka hipotesis kedua juga terbukti.

3. Upaya Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan, bagi tanah yang bersertipikat harus dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT berwenang, sebagai tanda bukti perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut, karena apabila tidak ada akta jual beli Kantor Pertanahan Kota Kupang menolak pendaftaran peralihan hak. Tanah yang belum terdaftar ataupun belum bersertipikat, bukti jual beli tanah di bawah tangan tersebut harus dibuatkan pelepasan hak dari penjual kepada negara, kemudian pembeli melakukan permohonan hak atas tanah negara dengan dasar pelepasan hak yang di ketahui oleh Camat. Kantor Pertanahan Kota Kupang tidak menerima akta jual beli, yang tidak ada sertipikat tanahnya dengan pertimbangan bahwa bagi tanah-tanah yang belum bersertipikat, tanah tersebut dianggap diokupasi atau tidak mempunyai alat bukti penguasaan tanah secara tertulis sehingga dikuasai oleh negara. Walaupun kenyataannya masyarakat mempunyai bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, yang menguasai tanah tersebut beritikad baik dan sudah berjangka waktu yang lama. Tidak ada penyuluhan secara intensif kepada masyarakat karena penyuluhan hanya dilakukan pada saat ada proyek pertanahan di kelurahan tersebut, sehingga pengetahuan masyarakat yang berkaitan dengan bidang pertanahan sangat

B. Saran

1. Dengan adanya kenyataan bahwa jual beli tanah di bawah tangan paling banyak disebabkan, oleh karena tanah tersebut belum bersertipikat dan upaya Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk mengatasi tersebut dengan pelepasan hak, untuk itu pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam melaksanakan tugasnya, perlu kembali melihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 76, terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar dan tidak mempunyai alat bukti tertulis tersebut. Pertimbangan dan kebijakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tidak sesuai dengan peraturan yang ada, sehingga merugikan dan memberatkan masyarakat serta mengabaikan hak-hak dari masyarakat adat setempat.
2. Perlu adanya penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya tanah bersertipikat, agar terjamin kekuatan hukum bagi pemilik tanah maupun pihak ketiga, bahkan pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam administrasi pertanahan.
3. Perlu adanya pembinaan terhadap PPAT, mengenai pembuatan akta terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat, juga perlu transparansi biaya pembuatan akta kepada masyarakat, melalui penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mengikutsertakan para PPAT

4. Perlu mengadakan kursus yang berkaitan dengan bidang pertanahan, bagi Camat (PPAT Sementara), agar mengetahui bagaimana melaksanakan tugas yang berkaitan dengan pertanahan, sehingga Camat sebagai PPAT Sementara dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Hal ini perlu adanya koordinasi antara instansi Badan Pertanahan Nasional dengan pihak Pemerintah Daerah setempat.
5. Banyaknya tanah yang belum bersertipikat maka perlu diprogramkan pensertipikatan massal oleh pemerintah untuk menghindari terjadinya akta jual beli tanah di bawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1997), *Proses Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Yogyakarta
- Harsono, Boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta
- , (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta
- , (1997), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta
- Mardalis, (1989), *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta
- Marzuki, (1977), *Metodologi Riset*, BPFE, Yogyakarta
- Muchsin dan Putra, Fadillah (2002), *Hukum dan Kebijakan Publik*, Averroes Press, Surabaya
- Nawawi, Hadari, (1998), *Metodologi Penelitian*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta
- Perangin, Effendi, (1986), *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta
- , (1986), *Mencegah Sengketa Tanah Membeli, Mewarisi, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers Jakarta
- , (1986), *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Raharjo, Satjipto, (1980), *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa Bandung
- Rashid, Harun Al, (1985), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta

- Soedjono, (1985), *Sosiologi Pengantar Untuk Masyarakat Indonesia*, Alumni,
Bandung
- Usman, Husaini, (1995), *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta
- Walgito, Bimo, (1991), *Psikologi Sosial Suatu Pengantar*, Andi Yogyakarta

PERATURAN-PERATURAN

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BurgerlijkWetboek), Cetakan kedua puluh delapan, 1996, PT. Pardnya Paramita, Jakarta

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*