

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan elemen penting dari bumi, mencakup bagian permukaan serta lapisan yang terletak di bawah dan di atasnya. Dengan menggunakan logika dan pikiran, diharapkan manusia dapat mengatur dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kemajuan masyarakat, bangsa, dan negara di masa mendatang. Tanah berperan dalam memenuhi kebutuhan fundamental manusia seperti pangan, air bersih, udara bersih, dan berfungsi sebagai media utama bagi keanekaragaman hayati.¹

Tanah yang dapat dikelola untuk manusia sangat terbatas, dan populasi yang mengharuskannya meningkat. Selain peningkatan jumlah penduduk yang membutuhkan lahan untuk tempat tinggal, kemajuan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi juga menyebabkan tingginya permintaan akan lahan, seperti untuk pertanian, peternakan, industri, infrastruktur, tempat rekreasi, dan sarana transportasi.

Salah satu kebutuhan utama untuk manusia adalah tanah. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia melakukan beragam kegiatan di atas tanah, sehingga hampir setiap saat mereka berhubungan dengan tanah. Dapat disimpulkan bahwa hampir semua aktivitas manusia, baik yang langsung maupun tidak langsung, selalu membutuhkan tanah.² Tanah memiliki nilai yang sangat signifikan karena alasan-alasan berikut:

1. Orang-orang yang memiliki atau menggunakan tanah memiliki keunggulan, dan diharapkan bahwa sumber daya yang tersedia di bidang ini dapat menghasilkan kemakmuran dalam jangka panjang, memungkinkan produksi dan penyediaan barang dan jasa;

¹ Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*, (Jakarta: Rajarapindo Persada, 2014), hlm. 32.

² John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

2. Permintaan terhadap tanah akan sangat besar sehingga harga yang ditetapkan juga tinggi;
3. Tanah mempunyai nilai ekonomi yaitu tanah yang diperbolehkan untuk dimiliki dan dipindahtangankan atau dialihkan.³

Aspek penguasaan atas tanah adalah salah satu bentuk dari kebijakan Agraria, disamping memiliki tanah juga menjadi tanda kesejahteraan masyarakat. Oleh karenanya, sebagai warga yang baik dan taat pada peraturan, sangat penting untuk memiliki dokumen yang menunjukkan kepemilikan tanah yang diproses oleh pihak berwenang setempat, agar penggunaan tanah tersebut tidak menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Dengan memiliki dokumen kepemilikan tanah yang sah, seperti sertifikat yang diperoleh melalui transaksi jual beli, kita dapat menghindari masalah sengketa tanah. Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan sebagai berikut: “Atas dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.⁴

Dengan begitu, yang dimaksud dengan istilah tanah dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah tentang permukaan bumi. Jadi, permukaan bumi merupakan salah satu bagian dari tanah yang dapat dikuasai oleh individu atau entitas hukum. Sehingga, aspek dalam penguasaan tanah merupakan salah satu bentuk dari hukum agraria, dan memiliki tanah juga menjadi salah satu cara untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Sebagai masyarakat yang patuh dan menghargai peraturan, penting untuk memiliki sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah agar penggunaannya tidak menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Dengan memiliki dokumen kepemilikan yang resmi, seperti yang dihasilkan saat transaksi jual beli, maka kita bisa menghindari masalah yang berkaitan dengan tanah.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraris Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djembatan, 1986), hlm. 3.

⁴ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Tata cara mengurus dokumen tanah kadang bisa menjadi sulit bagi sebagian orang. Namun, walaupun begitu, sangat penting untuk segera menyelesaikannya karena merupakan bukti kepemilikan tanah. Dokumen tanah memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum bagi pemilik aset. Menurut pendapat Sangsun tata cara mengurus dokumen tanah terdapat bahwa:⁵ Perpindahan hak atas tanah sangat terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebab dalam proses pemindahan hak melalui transaksi jual beli, warisan, pemisahan hak bersama, dan lainnya untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sepotong tanah memerlukan dokumen hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten berdasarkan prinsip dan aturan yang ada.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa pemerintah wajib mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku dalam peraturan pemerintah, dan setiap individu yang memiliki hak atas tanah harus melakukan pendaftaran hak tersebut. Oleh karena itu, dokumen tersebut dipahami sebagai surat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah dan berfungsi sebagai bukti yang sah. Dengan diterbitkannya dokumen tanah, itu menyatakan bahwa seseorang memiliki hak atas sebidang tanah tertentu.⁶

Perolehan hak atas tanah umumnya dilakukan melalui pemilikan hak, yaitu melalui proses jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara, dijelaskan bahwa: “jual beli adalah suatu kesepakatan, di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lainnya untuk membayar serta menerima barang tersebut”.⁷ Pada unsur tersebut sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang yang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disepakati bersama. Dengan demikian masing-masing pihak antara penjual dan pembeli dituntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.

Sejalan dengan hal tersebut pada dasarnya jual beli tanah terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan

⁵ Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta; Visi Media, 2008), hlm. 10.

⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 237.

⁷ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut maka terjadilah pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, jika ada salah satu pihak yang tidak melakukan kewajibannya dalam jual beli tanah tersebut sesuai yang di perjanjikan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika terdapat salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar peraturan yang telah ditentukan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, dengan itu meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, maka itu termasuk salah satunya yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pada elemen ini, penjual berfungsi sebagai pihak yang menerima pembayaran, sedangkan pembeli sebagai pihak yang menerima barang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Oleh karena itu, kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli, diharuskan untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing.⁸ Sesuai dengan hal itu, pada prinsipnya transaksi jual beli tanah melibatkan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang menciptakan hubungan hukum terkait hak dan kewajiban. Dalam hal ini, penjual memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah setelah pembeli membayar harga yang disepakati.

Jika penjual sudah menyerahkan kepemilikan tanah itu, maka hak milik atas tanah berpindah dari penjual ke pembeli. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam transaksi jual beli tanah sesuai dengan kesepakatan, maka

⁸ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Behan Bersertifikat*, (Yogyakarta: Cetakan Pertama Lakshang Modistama, 2009), hlm. 46.

pihak tersebut harus bertanggung jawab karena wanprestasi. Selain itu, jika salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar aturan yang berlaku, maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa bertujuan, antara lain sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah;
2. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
3. Pendaftaran tanah juga memiliki tujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan sehingga mudah memperoleh data dalam mengadakan aktivitas hukum tentang properti yang telah terdaftar dan;
4. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Sebagaimana dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (dalam hal ini jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Dalam kehidupan di zaman yang serba modern seperti sekarang, kesadaran hukum di kalangan masyarakat masih rendah. Hal ini disebabkan oleh minimnya pengetahuan tentang pentingnya kepemilikan dokumen tanah, sehingga sering terjadi sengketa perdata terkait hak atas sebidang tanah yang tidak dilengkapi dokumen. Padahal, dokumen tersebut merupakan salah satu bentuk bukti yang penting.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hukum tanah di negara ini terletak pada hukum adat, yang menegaskan adanya keterkaitan antara hukum adat dan hukum tanah nasional. hukum adat yang dimaksud di sini adalah hukum adat yang telah disesuaikan, yakni jika hukum adat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku di nasional.

Ada yang berpendapat, bahwa pernyataan tersebut mengharuskan pembangunan hukum tanah nasional dilakukan melalui pengintegrasian norma-norma hukum adat ke dalam Undang-Undang sebagai hukum yang dicatat. Selama peraturan-peraturan tersebut belum disusun, maka norma-norma hukum adat yang relevan tetap sah sepenuhnya.⁹

⁹ Beedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 205.

Tabel 1:
Daftar Seluruh Desa di Kecamatan Kersamanah

No	Desa	RT	RW	DUSUN
1.	Girijaya	25	7	3
2.	Kersamanah	43	11	3
3.	Mekarraya	21	8	3
4.	Nanjungjaya	40	11	3
5.	Sukamaju	51	9	4
6.	Sukamerang	21	9	3

Sumber: Website Kantor Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut

Wilayah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut terdiri dari 6 (enam) desa, yaitu Desa Girijaya, Desa Kersamanah, Desa Mekaraya, Desa Nanjungjaya, Desa Sukamaju, dan Desa Sukamerang. Dari keenam desa tersebut, penulis memilih Desa Kersamanah sebagai fokus penelitian. Hal ini disebabkan oleh luasnya area tanah yang ada di Desa Kersamanah yang dapat diperdagangkan tanpa memerlukan dokumen resmi, serta masyarakat di sana mengeluhkan biaya pendaftaran tanah untuk memperoleh dokumen tersebut.

Masyarakat di Desa Kersamanah, Kecamatan Kersamanah, Kabupaten Garut, pelaksanaan jual beli tanah dilakukan oleh penjual dan pembeli secara langsung tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), warga masyarakat Desa Kersamanah dalam jual beli masih dilakukan secara tertulis yang dibuat dalam kertas segel yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan pembayaran secara tunai langsung. Padahal jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah adalah perpindahan atau peralihan penguasaan atau hak atas lahan dari satu orang atau kelompok kepada pihak lain. meskipun Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah mengharuskan hal tersebut.

Kebiasaan (tradisi) dalam proses peralihan tanah oleh masyarakat di Kecamatan Kersamanah masih dilakukan dengan cara tertulis yang ditulis di atas kertas segel dan ditandatangani oleh pihak penjual, pembeli, dan saksi-saksi. Aturan

mengenai jual beli tanah harus dilaksanakan oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰

Masalah terkait tanah yang muncul di masyarakat adalah isu yang sangat rumit meskipun sudah terdapat seperangkat aturan hukum yang mengaturnya. Isu-isu pertanahan kerap terjadi dalam kehidupan sehari-hari dan menjadi penyebab terjadinya konflik mengenai tanah. Timbulnya masalah pertanahan sangat bermacam-macam, salah satunya adalah dalam kegiatan jual beli tanah. Secara *dassein* (kenyataan) masih sering terjadi masalah dalam kegiatan jual beli tanah, diantaranya sebagai berikut:

1. Masalahnya dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan pihak yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli (AJB);
2. Setelah proses jual beli selesai, banyak orang tidak melakukan perubahan nama pada dokumen tanah yang menjadi objek transaksi karena mereka beranggapan bahwa kwitansi sudah cukup untuk menunjukkan siapa pemiliknya.

Pendaftaran tanah untuk para pemilik bertujuan agar mereka mendapatkan dokumen kepemilikan tanah dan memastikan kepastian hukum yang sah. Kepastian hukum atas tanah dan pemilikannya secara sah telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ayat (1) yang menyatakan: “Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh area Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah”.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa: “Sertifikat berfungsi sebagai dokumen yang menandakan adanya hak, yang berperan sebagai bukti yang sah berkaitan dengan informasi fisik dan yuridis yang ada didalamnya, selama informasi fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.¹¹

Secara *dassollen* (seharusnya) jual beli tanah dilakukan berdasarkan aturan yang berlaku. Dalam Undang-undang Agraria Pasal 19 Tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal

¹⁰ A. Sochadi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Sunur, 1979), hlm. 12.

¹¹ Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

ini kemudian melahirkan PP 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagai berikut:

1. Seharusnya transaksi tanah sebaiknya dilakukan di hadapan pejabat yang memiliki wewenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan harus didukung dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “Pemindahan hak atas tanah dan kepemilikan atas satuan rumah susun melalui metode jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, serta tindakan hukum lainnya untuk pemindahan hak, kecuali pemindahan melalui lelang, hanya dapat dicatat jika didukung oleh akta PPAT yang sah berdasarkan peraturan yang berlaku”;
2. Seharusnya setelah melaksanakan transaksi jual beli, dilakukan pengalihan nama pada dokumen tanah yang bersangkutan, karena ini akan menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan legal bagi pemilik haknya. Sesuai dengan Pasal 36 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”. Dokumen yang paling kuat sebagai bukti hak atas tanah adalah Akta, yang

menunjukkan siapa saja yang memiliki hak atas lahan tertentu. Surat ukur atau gambar situasi tanah itu dapat ditemukan dalam sertifikat.

Kerugian yang sering muncul akibat transaksi tanah tanpa adanya dokumen di Desa Kersamanah antara lain adalah sebagai berikut:

1. Pembeli perlu menyisihkan waktu untuk menangani keabsahan tanahnya;
2. Pembeli juga diharuskan untuk mengeluarkan biaya tambahan demi mengurus keabsahan tanahnya.

Maka, jika peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dipatuhi, maka pengalihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara sah menurut hukum. Hal ini menyebabkan kerugian bagi pembeli tanah, meskipun proses jual beli telah mengikuti Pasal 1320 KUHPerdara, masih ada aspek lain yang perlu diselesaikan seperti dokumen dan sebagainya.

Mengingat betapa pentingnya kepastian hukum dalam setiap pengalihan tanah yang berhubungan dengan transaksi jual beli hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mensyaratkan pendaftaran untuk pengalihan hak akibat dari jual beli tersebut. Dalam praktiknya, masyarakat di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut masih banyak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan.

Obyek dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara pribadi adalah tanah yang sebelumnya diakui sebagai hak-hak Indonesia, yang lebih dikenal sebagai tanah adat atau tanah dengan hak milik adat, yang untuk menyederhanakan proses pendaftaran, maka dokumen hak yang dimaksud dapat digunakan sebagai dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai asal-usul tanah atau informasi mengenai tanah tersebut, dapat diakses dari buku C desa, yaitu dokumen yang dimiliki oleh desa yang mencakup informasi mengenai tanah yang ada di desa tersebut. Dalam buku C desa ini, akan terlihat jejak kepemilikan tanah.

Tabel 2:

Daftar Data Luas Tanah, Pemilik Tanah, dan Yang Melakukan Jual Beli Tanah Tidak Berdokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut

Luas Tanah	Pemilik Tanah	Yang melakukan jual beli tanah tanpa dokumen		
		2021-2022	2022-2023	2023-2024
2.828.350.M ²	756	27	44	36

Sumber: Kantor Desa Kersamanah Kabupaten Garut

Dapat kita amati dari data yang diperoleh dari Desa Kersamanah di Kecamatan Kersamanah, Kabupaten Garut menunjukkan bahwa jumlah transaksi jual beli tanah tanpa dokumen resmi cukup tinggi, terlihat dari periode tahun 2021 hingga 2024. Proses jual beli tanah dalam hal pembuktiannya hanya menggunakan kwitansi atau surat keterangan transaksi jual tanah yang dibuat oleh pihak desa. Namun yang harus kita ingat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat perjanjian yaitu:¹²

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat;
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
3. Ada suatu hal tertentu dan;
4. Ada sebab yang halal.

¹² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam hal ini jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan serta tidak berdokumen itu melanggar Poin (3) dan (4) yang artinya jual beli tersebut batal demi hukum.

Kenyataannya, masyarakat di Desa Kersamanah masih banyak yang belum memiliki surat tanah saat melakukan transaksi jual beli tanah. Hal ini tentunya bisa merugikan salah satu pihak jika terjadi perselisihan, dan dalam pelaksanaannya bisa menjadi batal secara hukum. Sebagaimana yang telah dibahas peneliti sebelumnya, tanah di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut tidak dilengkapi dokumen, sehingga tanpa adanya dokumen, jelas tidak ada bukti yang kuat.

Untuk itu penulis merasa tertarik untuk mencoba menguraikan masalah dengan judul penelitian ***“IMPLIKASI HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA DOKUMEN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN POKOK AGRARIA DI DESA KERSAMANAH KECAMATAN KERSAMANAH KABUPATEN GARUT”***.

B. Rumusan Masalah

Dari paparan latar belakang diatas, dapat dirumuskan beberapa identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut?
2. Apa faktor penyebab jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut?
3. Bagaimana implikasi hukum jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut;
2. Untuk mengetahui faktor penyebab jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut;

- Untuk mengetahui implikasi hukum jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang teori-teori terhadap ilmu pengetahuan terutama tentang hukum agraria dalam pentingnya dokumen dalam kepemilikan tanah dan jual beli.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan pemikiran kepada Pihak pemerintah khususnya Desa Kesamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut, agar lebih ditingkatkan lagi dari segi aspek sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya dokumen tanah, dan apa manfaat dari kepemilikan dokumen tanah. Selain itu juga bagi masyarakat, khususnya di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut.

E. Penelitian Terdahulu

Tabel 3:
Penelitian Terdahulu

No	Judul	Penulis	Tahun	Membahas
1.	Hukum Jual beli tanah tanpa sertifikat Studi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang	Emir Syihan Hazmi	2023	Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang.
2.	Jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum islam dan hukum positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)	Trisya Putri Asmi	2022	Praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.

F. Kerangka Pemikiran

Kepastian hukum merupakan langkah akhir keinginan para pihak yang membuat suatu perjanjian jual beli, maka para pihak yang melakukan perjanjian merasa aman dan tidak akan timbul permasalahan atau sengketa di kemudian hari ada beberapa teori yang memperkuat agar terjadinya kepastian hukum. Teori-teori itu adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹³

Menurut Han Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, hukum adalah sebuah sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *dasollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.¹⁴

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan

¹³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum* (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), (Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, 2002), hlm. 82-83

yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁷ Jaminan kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah”.¹⁸

2. Teori Perjanjian jual beli tanah

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melakukan atau melaksanakan sesuatu hal. Selain itu perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan untuk melakukan atau melaksanakan sesuatu hal tertentu, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang kongret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.¹⁹

Kemudian M. Yahya Harahap berpendapat bahwa perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan diharuskan pihak lain untuk melunasi prestasi tersebut.²⁰ Sedang menurut teori klasik jika suatu perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu, maka belum ada suatu perjanjian sehingga belum lahir suatu perikatan yang mempunyai akibat

¹⁶ Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999), hlm.23

¹⁷ Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 19.

¹⁸ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 2003), hlm. 36.

²⁰ M Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

hukum bagi para pihak. Akibatnya, pihak yang dirugikan karena percaya pada janji-janji pihak lawannya tidak terlindungi dan tidak dapat menuntut ganti rugi. Teori hukum perjanjian yang tradisional mempunyai ciri-ciri menekankan pentingnya kepastian hukum.²¹

Secara khusus teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tentang jual beli. Menurut Hukum Perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUHPerdata tentang Perikatan. Dalam hal itu jual beli tanah bunyi Pasal 1457 yaitu sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.²²

Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, dan penerimaan barang.²³

Maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kurang memenuhi syarat terang, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah adalah dengan melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut dan resiko hukum dalam jual beli tanah tanpa dokumen.

3. Teori Efektivitas

²¹ Kurniawan, O., Zurnetti, A., & Suharizal, S. (2020). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Online (E-Commerce) Yang Mengarah Pada Tindak Pidana Penipuan. *Jurnal Syntax Transformation*, 1(7), 353-358.

²² Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²³ R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 252-253.

Efektivitas diartikan sebagai sejauh mana suatu ketentuan hukum dapat berlaku, ditaati, dan memberikan kepastian hukum dalam masyarakat. Jadi, efektivitas jual beli tanah berarti seberapa jauh proses jual beli tanah benar-benar dapat berjalan sesuai aturan hukum yang berlaku. Sedangkan dalam kamus istilah ekonomi efektivitas merupakan suatu besaran atau angka untuk menunjukkan sampai seberapa jauh sasaran (target) tercapai.

Menurut Mulyasa Efektivitas adalah bagaimana suatu organisasi berhasil mendapatkan dan memanfaatkan sumberdaya dalam usaha mewujudkan tujuan operasional. Efektivitas berkaitan dengan terlaksananya semua tugas pokok, tercapainya tujuan, ketepatan waktu.²⁴

Menurut Sondang P. Siagian memberikan definisi sebagai berikut: Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atau jasa kegiatan yang dijalankannya. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati sasaran, berarti makin tinggi efektivitasnya.²⁵

Menurut Abdulrahmat Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah pekerjaan tepat pada waktunya.²⁶

Dari beberapa definisi efektivitas menurut para ahli tersebut dijelaskan bahwa efektivitas merupakan taraf sampai sejauh mana peningkatan kesejahteraan manusia dengan adanya suatu program tertentu, karena kesejahteraan manusia merupakan tujuan dari proses pembangunan. Efektivitas merupakan keadaan yang berpengaruh terhadap suatu hal yang berkesan, kemandirian, keberhasilan usaha, tindakan ataupun hal yang berlaku. Jadi suatu kegiatan organisasi dikatakan efektif apabila suatu kegiatan organisasi tersebut berjalan sesuai aturan dan berjalan sesuai target yang ditentukan tersebut.

²⁴ Mulyasa, *Management Berbasis Sekolah Konsep Strategi dan Implementasi*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya 2003), hlm. 82.

²⁵ Sondang P. Siagian, *Kiat Meningkatkan Produktivitas kerja*, (Jakarta:PT Rineka Cipta, 2002), hlm.26

²⁶ Abdulrahmat, *Efektivitas Implementasi*, (Jakarta:PT Rineka Cipta, 2003), hlm. 92.

G. Langkah-langkah Penelitian

Dalam sebuah penelitian, metode merupakan tata cara mengenai bagaimana suatu penelitian akan dilakukan. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Selain itu penelitian juga merupakan suatu cara yang ditempuh peneliti untuk mengumpulkan penelitian atau gagasannya.²⁷

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis, yaitu metode penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat. Sementara itu, Sugiyono mengemukakan bahwa Deskriptif Analitis merupakan suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan ataupun memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan.²⁸

Dalam hal ini menggambarkan data, dan fakta, serta korelasi antara fenomena yang terjadi dari hasil pengamatan untuk kemudian dianalisis dengan realita yang ada dengan berdasarkan pada Peraturan Perundang-Undangan yang relevan dengan pembahasan penelitian menyangkut pelaksanaan jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut.

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode Yuridis Normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*), untuk mengadakan spesifikasi, menganalisa data yang diperoleh,²⁹ dengan mengadakan penelitian lapangan (*field research*), sehingga data-data dikumpulkan dan dianalisa. Adapun sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah pada khususnya yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang

²⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: sinar grafika, 2014), hlm. 14.

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm 29.

²⁹ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2012), hlm. 300.

Hukum Perdata, sedangkan bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku, makalah dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan ini.

Wawancara (*interview*) merupakan aktifitas pengumpulan data dalam bentuk komunikasi variable antara responden dan informan dengan menggunakan panduan wawancara yang telah disepakati dan atau sedang dijalankan.³⁰ Wawancara dilakukan di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut.

Wawancara dilakukan dengan Bapak Nanang penjual tanah, Ibu Mimih pembeli tanah, dan Bapak Nendi sebagai Kepala seksi pelayanan di Desa kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut sebagai data awal penelitian, beliau menyatakan bahwa masyarakat Desa Kesamanah banyak yang melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan yang dilakukan dan hanya dibuktikan dengan kwetansi saja. Setelah mendapat informasi dari pihak aparat Desa maka peneliti menanyakan langsung kepada masyarakat yang bersangkutan dengan jual beli tanah tanpa dokumen, sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa masyarakat Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut 85% jual beli tanah tanpa menggunakan dokumen.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

Data yang diambil dari penelitian ini meliputi data primer, skunder dan tersier:

- 1) Sumber Data Primer adalah informasi yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama. Berupa data-data terkait pelaksanaan jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut. dan hasil wawancara (*interview*) tanya jawab yang dilakukan secara sistematis dengan pelaku jual beli tanah tanpa dokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut.
- 2) Sumber Data Sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, serta bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder juga dapat diperoleh dari bahan kepustakaan, dan

³⁰ Heri Junaidi, *Metedologi Penelitian Berbasis Temukenali*, (Palembang: CV Amanah, 2018), hlm. 59.

Perundang-Undangan. Adapun bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok Agraria
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- 3) Sumber Data Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan/atau bahan hukum sekunder yaitu, antara lain kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

b. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data yang deskriptif berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang akan diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini dengan cara:

a. Studi Lapangan

- 1) Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di lokasi kantor Desa Kersamanah mengenai data-data jual beli tanah yang tidak berdokumen;
- 2) Wawancara merupakan pengumpulan data dalam penelitian, data tersebut berupa data primer yang dilakukan dengan wawancara narasumber di kantor Desa Kersamanah, dan masyarakat Desa Kersamanah yang melakukan jual beli tanah tidak berdokumen.

- b. Studi Kepustakaan merupakan kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti, dengan cara memperoleh data dan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengkaitkan pada permasalahan yang ada.

5. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, tahap yang dilakukan selanjutnya adalah teknik analisa data. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisa secara Deskriptif Kualitatif yaitu:

- a. Peneliti menganalisis data dan melihat kenyataan fakta yang terjadi banyaknya jual beli tanah tidak berdokumen di Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut;
- b. Menganalisis data yang diperoleh dengan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan Teori-teori, Asas-asas, Kaidah-kaidah, dan Pasal-pasal di dalam Undang-Undang yang relevan dengan penelitian ini;
- c. Dari hasil tersebut menghasilkan kesimpulan dan penjelasan yang dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

6. Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian untuk mendapatkan data yang diperlukan yaitu sebagai berikut:

- a. Penelitian lapangan
Desa Kersamanah Kecamatan Kersamanah Kabupaten Garut yang berlokasi di Jalan Raya Bandung-Tasikmalaya KM. 60 Kode Pos 44194.
- b. Penelitian perpustakaan
 - 1) Perpustakaan Rachmat Djatmika UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H. Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614;
 - 2) Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jalan A.H. Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.