

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA
SERTIFIKAT DI KEBULEN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

RUMAISAH

NIM. 1219120

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2023**

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA
SERTIFIKAT DI KEBULEN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

RUMAISAH

NIM. 1219120

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2023**

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RUMAISAH

NIM : 1219120

Judul Skripsi : Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat
Di Kebulen

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 07 November 2023

Yang Menyatakan,



RUMAISAH

NIM. 1219120

NOTA PEMBIMBING

Bunga Desyana Pratami, S.H, M.Kn
Griya Family Residence Blok B7 RT.02 RW.03 Jl. Daha Tanjung Anom,
Tanjungkulon Kaje

Lamp. : 2 (dua) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi Sdri. Rumaisah

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
c.q. Ketua program studi Hukum Ekonomi Syariah
di
PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudari

Nama : RUMAI SAH
NIM : 1219120
Judul Skripsi : Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat
Di Kebulen

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Atas perhatiannya saya sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 07 November 2023
Pembimbing,



Bunga Desyana Pratami. S.H, M.Kn.
NIP. 199412262020122015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Pahlawan K.M. 5 Rowolaku Kec. Kajen Pekalongan 51161 Telp. 082329346517
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan mengesahkan Skripsi Saudari :

Nama : **RUMAISAH**
NIM : **1219120**
Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN
TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN**

Telah diujikan pada hari Selasa tanggal 14 November 2023 dan dinyatakan **LULUS**, serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing,

Bunga Desyana Pratami, M.Kn

NIP. 199412262020122015

Dewan Penguji

Penguji I

Dr. Trianah Sofiani, S.H., M.H.

NIP. 196800082000032001

Penguji II

M. Zulvi Romzul Huda F, M.H

NIP. 199306292020121013

Pekalongan, 4 Desember 2023

Disahkan oleh

Dekan



Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A.

NIP. 197306222000031001

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No. 158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Indonesia No. 0543b/ 1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagaiberikut:

A. Konsonan Tunggal

Fonem-fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulissan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tandasekaligus.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	s (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	ḥ	h (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	s (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	d (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	t (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	z (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	Y	ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta‘aqqidīn</i>
عدة	Ditulis	<i>‘iddah</i>

C. Ta’ Marbuthah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

جماعة : ditulis Jama’ah

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

نعمة الله : ditulis Ni’matullah

زكاة الفطر : ditulis Zakat al-Fitri

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan dammah ditulis *u*.

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جَاهِلِيَّةٌ	ditulis	Ā <i>Jaāhiliyyah</i>
2	Fathah + ya’mati يَسْعَى	ditulis	Ā <i>yas‘ā</i>
3	Kasrah + ya’mati كَرِيمٌ	ditulis	Ī <i>karīm</i>
4	Dammah + wawumati فُرُوضٌ	ditulis	Ū <i>fur ūḍ</i>

F. Vokal-vokal Pendek Yang Berurutan Dalam Satu Kata dipisahkan Dengan Apostrof

أَنْتُمْ : ditulis *a’antum*

مُؤْنْت : ditulis *mu’anntas*

G. Vokal Rangkap

1	Fathah dan ya' sukun بَيْنَكُمْ	ditulis	<i>Bainakum</i>
2	Fathah dan wawu sukun فَوْقَكُمْ	ditulis	<i>Fauqakum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulislal-
القران :ditulis *al-Qur'an*
2. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yangmengikutinya
السَّيِّعة : ditulis *as-sayyi'ah*

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian
شيخ الإسلام : ditulis *syaikh al-Islam* atau *syaikhul Islam*

PERSEMBAHAN

Dengan penuh ketulusan hati yang mendalam dari diri penulis setelah melalui berbagai tahapan dan proses yang saat ini telah selesai. Pada kesempatan ini penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Allah SWT, sebagai sutradara terhebat yang telah memberikan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya.
2. Alm. Bapak Busaeri dan Ibu Mar'atun selaku orang tua kandung yang menjadi sumber inspirasi utama penulis, yang telah mendidik dengan sabar, ikhlas, tidak pernah lelah memotivasi agar tetap bersemangat walaupun terdapat keterbatasan dan selalu mendoakan siang-malam tanpa henti dengan tulus sepenuh hati. Penulis sangat menyayangi kalian berdua apapun situasi dan kondisinya.
3. Segenap keluarga besar yang tanpa mereka penulis tidak akan menjadi seperti ini.
4. Diriku sendiri Rumaisah yang telah berusaha semaksimal mungkin. Teruslah menjadi versi terbaik dan jangan pernah lelah menebar kebaikan.

MOTTO

Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Maha Mengetahui terhadap apa yang kamu kerjakan.

(QS. Al-Mai'dah Ayat 8)



ABSTRACT

Rumaisah. 2023. *Akibat Hukum Juli Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.* Thesis Faculty of Sharia, Department of Sharia Economic. State Islamic University K. H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
Supervisor Bunga Desyana Pratami, S.H, M.Kn.

The phenomenon of controlling vacant land in Indonesia occurs in many regions. Some of the land is owned or not owned on the basis of recognition or on the basis of legal ownership. The sale and purchase of cultivated land that occurs in Sapuro Kebulen is done under the hand. Cultivated land is traded with the implication of a trust system without certificates or documents that can prove ownership. Legal certainty in the sale and purchase of cultivated land is also very questionable when the object of sale and purchase is not registered with the village government. The purpose of this research is to find out the reasons for the parties to buy and sell cultivated land under the hand and analyze the legal consequences of buying and selling cultivated land without a certificate in Kebulen and this research also has theoretical and practical research benefits.

This research is a type of empirical juridical research with a qualitative approach. Sources of data are primary data obtained from the parties involved in the sale and purchase of cultivated land, the village government and the National Land Agency of Pekalongan City and secondary data obtained from documents or literature related to the research title. Data analysis techniques that use qualitative content analysis techniques.

The results of this study show that based on the implication of the sale and purchase of cultivated land is that it is actually buying and selling Garap Rights, while this right is not included in one of the land rights listed in Article 16 paragraph 1 of the UUPA. The legal act of buying and selling cultivated land is declared null and void and is considered to have never existed because it is not in accordance with Article 1320 KHUPerdata which regulates the validity of agreements, both subjective and objective valid requirements and does not fulfill the material and formal requirements. The legal consequences arising in the form of the disappearance of a legal relationship so that it does not give birth to obligations and rights to the parties.

Keywords: Legal Consequences, Cultivated Land, Purchases, UUPK

ABSTRAK

Rumaisah. 2023. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.* Skripsi Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
Pembimbing Rumaisah, S.H, M.Kn.

Fenomena menguasai lahan kosong di Negara Indonesia banyak terjadi diberbagai daerah. Lepas dari tanah tersebut ada yang memiliki atau tidak ada yang memiliki atas dasar pengakuan atau atas dasar kepemilikan yang sah. Jual beli tanah garapan yang terjadi di Sapuro Kebulen dilakukan secara dibawah tangan. Tanah garapan yang di perjual belikan dengan implikasi sistem kepercayaan tanpa adanya sertifikat atau dokumen-dokumen yang dapat membuktikan kepemilikan. Kepastian hukum dalam jual beli tanah garapan juga sangat dipertanyakan ketika objek jual beli tidak teregistrasi pada pemerintahan desa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan para pihak melakukan jual beli tanah garapan dibawah tangan dan menganalisis akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen serta penelitian ini juga memiliki manfaat penelitian secara teoritis dan praktis.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa primer yang diperoleh dari para pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah garapan, pemerintah desa dan Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan serta data sekunder yang diperoleh dari dokumen-dokumen atau literatur yang berhubungan dengan judul penelitian. Teknik analisis data yang menggunakan teknik analisis isi kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa didasari implikasi jual beli tanah garapan sebenarnya memperjual belikan Hak Garap sedangkan hak tersebut tidaklah termasuk pada salah satu hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA. Perbuatan hukum jual beli tanah garapan dinyatakan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada karena tidak sesuai dengan Pasal 1320 KHUPerdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian baik syarat sah subjektif maupun objektif serta tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil. Akibat hukum yang timbul berupa lenyapnya suatu hubungan hukum sehingga tidak melahirkan kewajiban dan hak pada para pihak.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Tanah Garapan, Jual Beli, UUPA

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirabbil'alamini, segenaprasa syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas kemurahan-Nya yang telah memberikan kemudahan, ketabahan, kesabaran, semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa terlimpah curahkan kepada Baginda Agung Nabi Muhammad SAW, suri tauladan para umatnya dan selalu kita tunggu syafa'atnya pada hari kiamat.

Skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen” telah terselesaikan. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

Penulis menyadari bahwa berharganya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai menyusun skripsi ini. Ucapan terima kasih dengan setulus hati, penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu terselesaikannya skripsi ini, di antaranya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag. selaku Rektor UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan beserta segenap jajarannya yang telah memberikan kesempatan baik secara edukatif maupun administratif..
2. Bapak Dr. Akhmad Jalaludin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis sejak awal masuk perkuliahan sampai terselesaikannya skripsi ini dengan baik.
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan beserta jajarannya.
4. Ibu Bunga Desyana Pratami, S.H, M.Kn. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, bertukar pikiran serta memberikan bimbingan dan nasihat kepada penulis.
5. Seluruh Staf Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan yang

telah membantu menyediakan referensi dan bacaan bahan skripsi penulis dengan baik.

6. Teman-teman yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Semua pihak yang juga ikut berperan dalam proses penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Meskipun segala daya upaya telah dikerahkan, penulis menyadari skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca, serta dapat memperkaya wawasan dunia pendidikan. Aamiin.

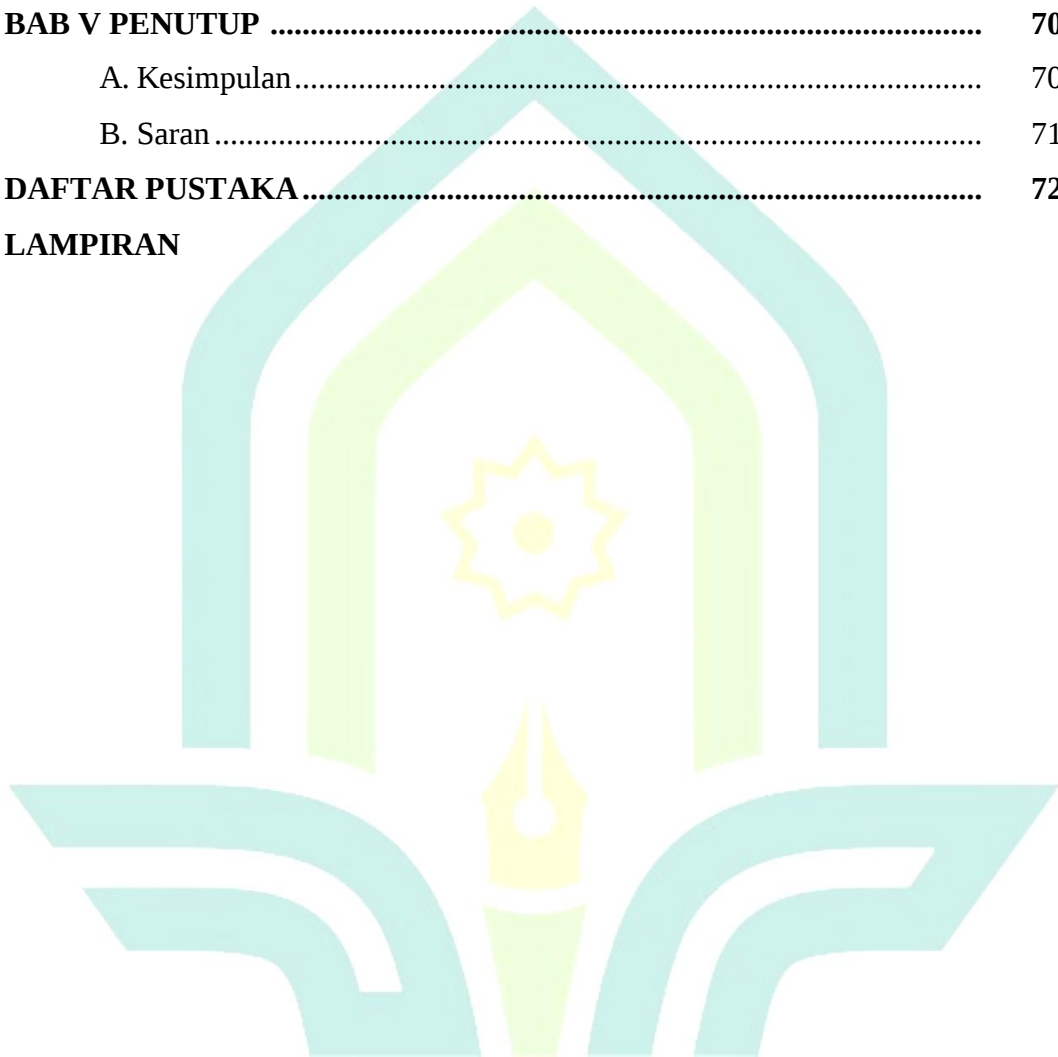
Pekalongan, 06 November 2023



DAFTAR ISI

JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN	ix
MOTTO	x
ABSTRAK.....	xi
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II KAJIAN TEORI DAN KONSEPTUAL	21
A. Teori Perjanjian Jual Beli	21
B. Teori Akibat Hukum.....	32
C. Konsep Hak Atas Tanah	34
BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN	40
A. Gambaran Umum Tentang Desa Sapuro Kebulen	40
B. Profil Penjual Dan Pembeli Tanah Garapan	43
C. Praktik Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.....	45
BAB IV AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN	56

A. Status Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen	
56	
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.....	
.....	67
BAB V PENUTUP	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Relevan	11
Table 3.1 Data Batas Wilayah Desa Sapuro Kebulen.....	41
Tabel 3.2 Data Penduduk Desa Sapuro Kebulen Berdasarkan Jenis Pekerjaan	42
Table 3.3 Data Penduduk Desa Sapuro Kebulen Berdasarkan Jenis Tingkatan Pendidikan	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Transkrip Wawancara

Lampiran 2 Contoh Surat Jual Beli Tanah Garapan

Lampiran 3 Contoh Surat Kuasa

Lampiran 4 Contoh Surat Keterangan Tanah Negara

Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara

Lampiran 6 Daftar Riwayat Hidup



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fenomena menguasai lahan kosong di Negara Indonesia banyak terjadi diberbagai daerah, dalam penguasaan lahan dilakukan oleh beberapa oknum atau masyarakat yang memahami dan mengerti kondisi dari area lahan yang secara kasat mata merupakan lahan kosong atau tanah kosong atau tanah lapang. Lepas dari tanah tersebut ada yang memiliki atau tidak ada yang memiliki atas dasar pengakuan atau atas dasar kepemilikan yang sah. Misalnya seperti kasus yang terdapat di kelurahan Kandang Panjang kecamatan Pekalongan Utara pada Desember 2022, tanah dengan bukti kepemilikan berupa Letter C milik Yais dan keluarganya terdampak proyek tanggul laut dimana saat pembebasan tanah oleh Pemerintah Kota Pekalongan tiba-tiba muncul pihak-pihak yang merasa memiliki dan mengklaim tanah tersebut dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN Pekalongan.¹ Kasus lain juga terjadi pada Maret 2023 dengan nomer Letter C.15 Nomor Kohir 1528/1355 luas 1.019 DA, C. 29 Nomor Kohir 1347/1378 luas 1.645 DA, C. 40 Nomor Kohir 1479/1556 luas 2.539 serta C. 53 Nomor Kohir 1563/1362 luas 1.257 yang dimiliki oleh Kiai Abdul Muchyi Mawardi seluas kurang lebih 6,5 hektar yang terletak di sekitar wilayah kelurahan Panjang Wetan

¹ Muslihun, "Pembebasan Tanah Proyek Tanggul Kota Pekalongan Diduga Ada Mafia Tanah, Satu Keluarga Lapor ke Kejaksaan", Ayosemarang.com, 28 Desember 2022, Diakses dari <https://www.ayosemarang.com/umum/pr-776331355/pembebasan-tanah-proyek-tanggul-rob-kota-pekalongan-diduga-ada-mafia-tanah-satu-keluarga-lapor-ke-kejaksaan>

diserobot oleh pihak lain bahkan tanah tersebut memiliki sertifikat atas nama pihak lain yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan.²

Tanah merupakan salah satu hal terpenting yang dapat menunjang kehidupan manusia. Selain dijadikan sebagai tempat tinggal, di dalam tanah juga terdapat kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup berupa sandang, pangan, dan papan dengan tetap memperhatikan pemeliharaan dan perawatannya.

Masyarakat melakukan praktik ekonomi tanpa putus dan selalu berkembang mengikuti perkembangan zaman maupun budaya baru. Pada praktiknya masyarakat masih banyak menggunakan kebiasaan pada kondisi setempat dalam perihal praktik ekonomi. Jual beli dengan menggunakan sistem kepercayaan merupakan salah satunya dimana pelaksanaan jual belinya hanya menggunakan lisan serta pengakuan penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh para saksi dari unsur masyarakat. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan masalah yang serius dan berlanjut setelah kepemilikannya sudah beralih kepada pembeli. Menurut *Burgelik Wetboek* yang biasa disebut BW dalam jual beli barang terbagi menjadi tiga yakni barang bergerak, barang tak bertubuh dan barang tetap dimana penyerahan hak miliknya berbeda. Penyerahan pada benda bergerak cukup dengan menyerahkan benda sesuai pada Pasal 612. Pada barang tak bertubuh penyerahan kekuasaannya dilakukan dengan

² Kuswandi, "Dugaan Mafia Tanah, 6,5 Hektare Tanah di Kota Pekalongan Diduga Diserobot", Suara Merdeka Pantura, 9 Maret 2023, Diakses dari <https://pantura.suaramerdeka.com/pantura-rama/067923633/dugaan-mafia-tanah-65-hektare-tanah-di-kota-pekalongan-diduga-diserobot>

perbuatan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613. Sedangkan pada barang tetap atau sering disebut dengan barang tidak bergerak dimana contohnya seperti tanah harus dilakukan dengan perbuatan *overschrijving* yang berarti balik nama, dengan pemindahan hak atas kepemilikan di hadapan pegawai yang memiliki kewenangan sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1960 dimana selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1960 yang menjadi peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang selanjutnya akan disebut sebagai UUPA.³

Transaksi yang tidak memiliki kepastian terhadap barang yang menjadi objek transaksi baik terkait kualitas, kuantitas, harga dan waktu penyerahan sehingga pihak kedua di rugikan yang mana hal tersebut berindikasi tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Tanah garapan yang di perjual belikan dengan implikasi sistem kepercayaan tanpa adanya sertifikat atau dokumen-dokumen yang dapat membuktikan kepemilikan sulit di olah kembali seperti diperjual belikan, dijadikan sebagai jaminan, dihibahkan maupun di wakafkan. Tanah garapan yang dimaksud ialah tanah yang di garap, dimana sebetulnya tanah tersebut merupakan tanah kosong yang belum dilekati atas sebuah hak. Di daerah Jawa sendiri mengartikan bahwa tanah yang digarap itu memiliki makna sebagai tanah yang dikerjakan.

Di desa Sapuro kecamatan Pekalongan Barat Kota Pekalongan

³ R. Subekti, "Aneka Pejanjian", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 9-10.

terdapat jual beli tanah garapan tanpa sertifikat tersebut. Masyarakat beranggapan hal itu sudah dianggap biasa dan dapat diterima. Berdasarkan pengakuan masyarakat sekitar, bahwa status tanah yang menjadi objek jual beli adalah milik penguasa lahan sedangkan menurut pemerintahan desa Sapuro tanah garapan tersebut tidak ter-registrasi pada lingkup desa tersebut, sehingga dipertanyakan mengenai status tanah tersebut atau status tanah memiliki ketidakjelasan kepemilikan. Mushola Al-Iman Makam Habib Ahmad kelurahan Sapuro Kebulen kecamatan Pekalongan Kota Pekalongan mengalami kesulitan dalam melakukan proses perpindahan hak atas tanah yang dibeli menggunakan sistem kepercayaan tersebut.

Kepastian hukum dalam jual beli tanah tersebut juga sangat dipertanyakan ketika tanah tersebut akan dilakukan ikrar wakaf karna tidak ter-registrasi di kelurahan. Pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang dilaksanakan di bawah tangan dengan tidak disertai sertifikat Hak Milik mempunyai nilai pembuktian yang sangat lemah terhadap akta jual beli tanahnya, akta dalam praktek jual beli tanah tidak disertai dengan sertifikat hanya memiliki nilai sebatas bukti adanya kesepakatan jual beli atas objek berupa tanah dari pihak penjual dan pihak pembeli.⁴

Berdasarkan pada uraian latar belakang yang dijelaskan sebelumnya, maka melalui kesempatan ini penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan mengangkat judul **“AKIBAT HUKUM JUAL**

⁴ Alvionita Winda Aswari, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi kasus di Kabupaten Pangkep)”, *Skripsi*, 2022, Vi.

BELI TANAH GARAPAN TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN”

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis bisa merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dalam hukum Nasional?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen?

C. Tujuan

Sehubungan dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan status hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat perspektif hukum Nasional;
2. Untuk dapat menganalisis akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen Kota Pekalongan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan pengetahuan di bidang perekonomian, sebagai acuan para pembuat regulasi untuk mengembangkan regulasi dari PP maupun UU tentang jual beli tanah tanpa sertifikat yang kurang tepat serta diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya dalam pembahasan yang serupa.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan sebagai bahan acuan masyarakat dalam aplikasi transaksi jual beli tanah dan terhindar dari permasalahan yang bersangkutan dengan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang sesuai serta sebagai referensi dan dasar pandangan untuk para peneliti yang akan datang.

3. Kerangka Teoritik

1. Pengertian jual beli dalam hukum nasional

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457 yang selanjutnya disebut KUHPerdata mengemukakan bahwa jual beli ialah sebuah perjanjian dimana salah satu pihak berusaha mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, sementara pihak yang lain berusaha menyerahkan sejumlah harga yang telah disepakati. Penulis mengartikan jual-beli sebagai proses pertukaran harta, atau nilai/jasa yang memungkinkan untuk digunakan menukarkan barang yang sejenis untuk jangka waktu yang tidak terbatas melalui cara yang diperbolehkan.

Pengertian jual beli yang dikemukakan oleh KUHPerdata dan penulis terkait dengan jual-beli, yang merupakan suatu perjanjian konsensual dimana penjual melepaskan bendanya, sedangkan pembeli menyerahkan uangnya.

Jual beli adalah kegiatan sosial yang biasa dilakukan orang dengan maksud untuk memperoleh hak milik atas sesuatu. Sebagian besar barang dimiliki oleh orang, hak untuk memiliki barang tersebut diperoleh dengan

menyerahkan kepada orang lain, yaitu orang yang menjualnya..

2. Hak-hak atas tanah

Jual beli barang tidak bergerak seperti tanah memang banyak yang perlu di perhatikan karna berbeda dengan jual beli barang bergerak. Iman Sudiyat mengemukakan bahwa tanah merupakan lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimana dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan. Hal tersebutlah yang mendasari bahwa tanah tersebut disebut sebagai tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan tanah yang difungsikan untuk mendirikan bangunan disebut sebagai tanah bangunan.⁵

Tanah garapan sendiri merupakan sebidang tanah yang dikelola oleh penggarap. Secara yuridis, hak garap tersebut belum disebutkan dalam perundang-undangan. Hal tersebut berlandaskan bahwa pada faktanya hak garap bukanlah sebuah hak atas tanah, melainkan sebuah hak yang lahir bagi penggarap atas suatu tanah garapan.⁶ Namun pada praktiknya tanah garapan masih kerap diperjual-belikan sampai saat ini. Ciri khas dari tanah garapan adalah tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah secara otentik. Sedangkan bukti atas kepemilikan tanah yang memiliki kekuatan hukum tersebut telah diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat

⁵ Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap” , *Jurnal: SiNTESA*, Ke-1, e-ISSN : 2797-9679 (2021), 859.

⁶ Aulia Eza Ananda, “Proses Perubahan Hak Atas Tanah Garapan Menjadi Hak Milik Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Garapan di Wilayah Kota Depok)” , *Skripsi: FH- Universitas Pembangunan Veteran Nasional (VETERAN)* Jakarta, 2015, 1-2.

2 yang c berupa sertifikat hak atas tanah.

Pasal 4 pada UUPA menjelaskan mengenai berbagai macam hak atas tanah yang lebih jelas di tetapkan dalam Pasal 16 UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, dan bentuk hak-hak lainnya yang tidak tercakup kedalam beberapa hak yang sudah disebutkan dimana akan di tetapkan dalam undang-undang yang bersifat sementara seperti yang tertera pada Pasal 53 UUPA mengenai beberapa bentuk hak atas tanah yang bersifat sementara yakni, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, serta Hak Sewa Tanah Pertanian.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah merumuskan bagaimana cara mengetahui pembuktian kepemilikan hak atas tanah, dimana salah satunya berupa bukti sertifikat hak milik atas tanah.⁷

4. Kajian Pustaka

Peneliti mengkaji atau meninjau dari riset terdahulu yang relevan dan cocok dengan riset ini. Meskipun judul yang diangkat serupa, namun terdapat perbedaan dengan penelitian lampau. Penelitian terdahulu yang pertama berupa skripsi ditulis oleh Alvionita Winda Aswari (2023) berjudul *“akibat hukum akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik”*. Skripsi Alvionita ini membahas mengenai akibat hukum terhadap akta jual beli ketika objek jual belinya tidak memiliki sertifikat dan penekanan

⁷ Enang Hidayat, “Fiqh Jual.....26.

tanggung jawab oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pihak yang melakukan pemeriksaan status tanah saat sebelum terbentuknya jual-beli. Pada penelitian Alvionita memiliki persamaan dengan penelitian ini yakni mengkaji objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat. Perbedaan dari skripsi Alvionita dengan riset ini adalah letak fokus pembahasannya dimana dalam penelitiannya mengkaji mengenai kekuatan pembuktian akta jual beli dan akibat hukum dari akta yang di keluarkan oleh PPAT dimana dalam hal ini merupakan jual beli tanah. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum jual-beli tanah garapan tanpa sertifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional dengan akibat hukum dari jual beli tersebut.⁸

Kedua, penelitian ini ditulis oleh Tania Diah Ayu Widya Ningrum (2022) berjudul *“tinjauan hukum positif dan hukum islam terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat (di desa Lengkong kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember)”*. Skripsi ini membahas mengenai status keabsahan transaksi jual beli tidak adanya sertifikat berdasarkan analisa hukum positif dan hukum Islam yang menyatakan bahwasanya transaksi jual beli itu dinyatakan sah sebab ketentuan transaksi jual beli itu telah terpenuhi, tetapi dalam jual beli itu terdapat kelemahan yaitu terletak pada pembuktiannya. Pada penelitian Tania memiliki persamaan dengan penelitian ini yakni mengkaji objek yang sama berupa hukum transaksi jual beli tanah tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum

⁸ Alvionita Winda Aswari, "Akibat Hukum.....

Islam. Perbedaan dari skripsi Tania tersebut terhadap penelitian ini ialah letak fokus telaah dimana pada penelitiannya meneliti tentang posisi hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam saja. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam beserta akibat hukum jual-beli tanah garapan tanpa sertifikat.⁹

Ketiga, penelitian ini ditulis oleh Lutfiah Mubarakah, Udin Saripudin, dan Arif Rijal Anshori (2021) berjudul *“tinjauan fiqih muamalah dan uu no.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat”*. Skripsi ini membahas mengenai banyaknya masyarakat yang kurang memahami prosedur dan aturan mengenai system jual-beli tanah serta kurangnya perhatian pemerintah atas hal tersebut mencakup perlindungan konsumen diperuntukan sebagai upaya bersama berdasarkan 5 prinsip penting dalam pembangunan nasional. Pada penelitian Lutfiah dkk.. memiliki persamaan dengan penelitian ini yakni mengkaji objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat. Perbedaan dari skripsi Lutfiah dkk..dengan riset ini adalah letak fokus pembahasannya dimana dalam penelitiannya mengkaji mengenai perlindungan yang di berikan oleh negara atas transaksi ekonomi dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya

⁹ Tania Diah Ayu Widya Ningrum, “Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat”, *Skripsi*, 2022.

sertifikat dan fiqh muamalah. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah garapan dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional dengan akibat hukum dari jual beli tersebut.¹⁰

Table 1.1
Data Studi Relevan

	Judul	Penulis	Persamaan	Perbedaan
	Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik	Alvionita Winda Aswari (2023)	Mengkaji objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat	Penelitiannya mengkaji kekuatan pembuktian akta jual beli dan akibat hukum dari akta yang di keluarkan oleh PPAT. Penelitian ini mengkaji hukum jual-beli tanah garapan tanpa srtifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional dengan akibat

¹⁰ Lutfiah Mubarak dkk, "Tinjauan Fiqh Muamalah dan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat", *Journal*: Vol.7 No.2 (2021).

				hukumnya.
	Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (di Desa Lengkong kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember)	Tania Diah Ayu Widya Ningrum (2022)	Mengkaji objek yang sama berupa hukum transaksi jual beli tanah tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam	Penelitiannya meneliti tentang posisi hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam saja. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam beserta akibat hukum jual-beli tanah garapan tanpa sertifikat.
	Tinjauan	Lutfiah	Mengkaji	Penelitiannya

	Fiqih Muamalah dan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan n Konsumen Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat	Mubarokah, Udin Saripudin, dan Arif Rijal Anshori (2021)	objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat	mengkaji mengenai perlindungan yang di berikan oleh negara atas transaksi ekonomi dalam fiqh muamalah dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah garapan dengan tanpa sertifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional
--	--	---	--	--

				dengan akibat hukum dari jual beli tersebut
--	--	--	--	---

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan

Menurut peneliti, pada penelitian ini menggunakan jenis pendekatan deskriptif kualitatif, adapun jenis penelitian yang digunakan merupakan yuridis empiris. Penelitian yuridis merupakan penelitian doktrinal pada tataran norma, hukum, asas-asas, gagasan, falsafah, serta ketentuan hukum untuk mencari penyelesaian ataupun memperoleh jawaban terhadap permasalahan baik berupa celah hukum, konflik norma, ataupun kekaburan norma, dengan kata lain penggunaan dokumen hukum seperti hukum tertulis atau tidak tertulis ataupun dokumen hukum primer, sekunder, dan tersier dalam menjadikan hukum sebagai alat standar dalam penelitian. Sebaliknya penelitian empiris sendiri atau juga disebut penelitian non-doktrinal merupakan penelitian yang dilakukan melalui penelitian lapangan dimana data-data yang sudah dikumpulkan dan menatanya sebagai proses penelitian yang dideskripsikan secara deskriptif untuk memperoleh keadaan hukum terkini sebagai fenomena sosial.¹¹ Mengartikan hukum sebagai suatu realitas sosial, budaya atau

¹¹ Yati Nurhayati dkk, "Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum", *Jurnal : Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)*, Vol. 2 (2021) , 8-13.

realitas bersama dalam penelitian ini, karena data yang digunakan terutama bersumber dari lokasi penelitian.

Penelitian hukum yuridis empiris ialah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ataupun penerapan ketentuan hukum normatif secara langsung terhadap setiap terjadinya perkara hukum yang timbul di dalam masyarakat dengan kata lain yakni, mengumpulkan data ilmiah ataupun artikel yang mengarah pada objek penelitian ataupun penghimpunan data yang berupa data lapangan dan literatur atau penelaahan yang dilakukan guna menyelesaikan suatu masalah yang pada hakikatnya bertumpu dengan pengkajian yang kritis dan mendalam atas bahan kepustakaan yang relevan.

2. Lokasi Penelitian

Riset ini dilakukan di kecamatan Pekalongan Barat Kota Pekalongan tepatnya pada mushola Al-Iman makam Habib Ahmad kelurahan Sapuro Kebulen. Sebagai lokasi untuk masalah yang di teliti.

3. Sumber Data

Sumber informasi yang dipergunakan dalam penelitian kali ini merupakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber informasi yang dikumpulkan langsung oleh peneliti (secara langsung), contoh data primer adalah informasi yang diambil dari sumber melalui kuesioner, diskusi kelompok, dan workshop atau informasi dari wawancara yang dilakukan peneliti

dengan informan.¹² Menurut peneliti sumber data primer dapat diambil berdasarkan hasil dokumentasi dan hasil wawancara kepada responden yang terkait dalam penelitian ini bersangkutan langsung bersama masyarakat setempat. Pada penelitian ini data primer bersumber dari pelaku jual beli tanah garapan dan Pemerintahan Desa Sapuro Kebulen.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder berasal dari bahan kepustakaan yang disusun dan diterbitkan seorang penulis dengan tidak secara langsung menjalankan observasi ataupun ikut berperan serta dalam realitas yang telah dijelaskan oleh penulis. Penelitian kepustakaan yang dilakukan terhadap dokumen-dokumen penelitian yang digunakan, antara lain dokumen hukum primer, dokumen hukum sekunder, dan dokumen hukum tersier, yakni :

1) Bahan hukum primer

Dokumen hukum yang bersifat wajib dan memuat ketentuan hukum terhadap subjek tersebut, seperti: Dokumen hukum yang bersifat wajib dan memuat ketentuan hukum mengenai subjek tersebut, seperti: dapat diartikan sebagai dokumen hukum pokok yakni :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP);
2. Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

¹² Mercubuana.ac.id, “Metode Pengumpulan Data” , Pdf, <https://mercubuana.ac.id/files/MetodeLogiPenelitian/Met%20Pen%20UMB%203-ok.pdf>. (Diakses pada 3 Mei 2023).

Pokok Agraria Presiden RI;

4. Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. SK. BPN No. 2 Tahun 2003 Tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertahanan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten / Kota;

2) Bahan hukum Sekunder

Dokumen hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak mengikat dan memberikan penafsiran terhadap dokumen hukum primer sebagai hasil pengolahan pendapat atau pemikiran para ahli atau ahli yang meneliti bidang tertentu dan akan memberikan pedoman kepada penulis meliputi buku hukum, dokumen hukum dari surat edaran Mahkamah Agung RI, naskah akademik, peraturan dan dokumen Mahkamah Agung, jurnal ilmiah serta artikel di Internet.

3) Bahan hukum tersier

Adapun bahan hukum tersier merupakan bahan yang dapat menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier sendiri berupa jurnal-jurnal hukum, leporan-laporan, buku dan media internet selama memiliki relevansi dengan topik penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Metode Wawancara

Metode ini merupakan kegiatan tanya-jawab antara peneliti dan subjek. Wawancara yang menyinggung mengenai bagaimana sistem dan hukum jual beli tanah yang dilaksanakan dari segi jual beli hukum positif. Hal ini digunakan untuk menggali informasi lebih luas dari semua pelaku jual beli tanah tanpa sertifikat.

b. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh informasi atau bukti yang nyata. Baik berupa data-data dari pelaku jual beli maupun data dari karya para peneliti. Untuk mempertegas atau memperkuat penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Analisis informasi merupakan proses pengecekan, pembersihan, transformasi, serta pengorganisir data dengan tujuan menemukan informasi yang bermanfaat guna menyajikan pedoman kepada peneliti dalam mengambil keputusan tentang pertanyaan penelitian.¹³

Analisis data dalam kajian yuridis empiris ini merupakan analisis isi ialah, penelitian yang bersifat ulasan mendalam terhadap isi sebuah data tertulis data lapangan ataupun sebuah metode penelitian guna membuat inferensi-inferensi yang bisa ditiru serta informasi yang jelas

¹³ Hidayat, Anwar, "Penjelasan Analisis Data dan Rancangan Analisis Data", 2012, Web, <https://www.statistikian.com/2012/10/rancangan-analisa-data.html>. (Diakses pada 3 Mei 2023).

dengan mencermati konteksnya.

Adapun tahapan analisis yang ditempu peneliti menggunakan langkah-langkah seperti hal berikut :

- a. Mengidentifikasi masalah;
- b. membuat kerangka berpikir;
- c. menyusun perangkat metodologi yang terdiri dari rangkaian metode-metode;
- d. mengidentifikasi metode pengumpulan data dan mengidentifikasi metode analisis data;
- e. menganalisis data;
- f. interpretasi data.

F. Sistematika Penulisan

Setelah mengumpulkan seluruh informasi dalam penelitian ini, maka data primer dan data sekunder diolah dan dianalisis secara komprehensif dan kualitatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus serta menginterpretasikan informasi berlandaskan pada fakta-fakta sembari memberikan jawaban terhadap persoalan yang ada pada penyusunan penelitian kali ini.¹⁴

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan pokok-pokok bahasan secara sistematis yang terdiri dari 5 (lima) bab. Masing-masing bab terdiri dari sub bab, Adapun sistematika ulasan seperti hal berikut:

BAB I, berisi halaman pendahuluan, pada bab ini terdiri dari latar

¹⁴ Yati Nurhayati dkk, "Metodologi Normatif41.

belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, kegunaan penelitian, kerangka teoretik, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II, membahas mengenai landasan teori berupa teori yang diambil sebagai referensi dalam penyusunan skripsi. Bab ini menguraikan mengenai, jual-beli dalam hukum nasional, dasar hukum jual-beli, syarat sah jual-beli, hak atas kepemilikan tanah, pendaftaran tanah dan sertifikat tanah.

BAB III, membahas bab ketiga menjelaskan gambaran umum tentang sejarah singkat bergabungnya 2 kelurahan yang menjadi kelurahan Sapuro Kebulen kecamatan Pekalongan Barat kota Pekalongan, gambaran umum kondisi tempat/lokasi objektif, dan menjelaskan tentang penjual dan pembeli tanah garapan serta pelaksanaan jual beli tanah garapan tanpa sertifikat oleh pengurus Mushola Al-Iman Makam Habib Ahmad dan penguasa tanah.

BAB IV, berupa jawaban atas rumusan masalah dengan menganalisis antara regulasi dengan realita, yaitu analisis status hukum jual beli tanah garapan dan akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen Kota Pekalongan.

BAB V, berisi kesimpulan yang berkesinambungan dengan tujuan penelitian dan saran untuk mendukung dan membangun penelitian selanjutnya dalam objek yang sama.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KONSEPTUAL

A. Teori Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian perjanjian jual beli

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dikenal oleh hukum. Kesepakatan yang dimaknai sebuah kepentingan dalam dunia ekonomi, yang merupakan dasar dari segala transaksi. Diantara perbuatan hukumnya ialah jual beli barang maupun tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, hingga menyangkut tenaga kerja.¹⁵ Pasal 1313 KUHPdata mengemukakan ketentuan perjanjian bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Dapat disimpulkan bahwasannya setiap perbuatan hukum yang didasari perjanjian maka akan melahirkan sebuah perikatan.¹⁶

Perjanjian sendiri dapat terjadi apabila terdapat tindakan nyata berupa ucapan maupun fisik yang mana bukanlah hanya pikiran semata. Oleh karena itu perjanjian di golongan menjadi perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil. Perjanjian konsensual merupakan perjanjian yang berfokus pada asas konsensualitas yakni sebuah kesepakatan. Perjanjian yang terbentuk menggunakan pernyataan lisan dari dua insan ataupun lebih yang mencapai kesepakatan. Hal tersebut

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, “Hukum Perjanjian” , (Bandung: PT. Alumni, 2013), Cet. Ke-4, 93.

¹⁶ Kartini Mauljadi dkk, “Perikatan yang Lahir dari Perjanjian” , (Depok: PT.RajaGrafindo Persada, 2014), Cet. Ke-6, 2.

melahirkan kewajiban pada setiap pihak yang bersangkutan.¹⁷ Pada perjanjian jenis ini jual beli lah yang tergolong menggunakan jenis perjanjian konsensual dengan asas konsensualitas.

Perjanjian jual beli ialah kesepakatan di mana penjual mengalihkan atau setuju untuk mengalihkan hak milik suatu barang terhadap pembeli yang ditukar dengan sejumlah nilai uang yang disebut harga. Istilah “*sale*” dan “*agreement to sell*” dibedakan dalam Undang-Undang. *Sale* memiliki makna bahwa jual beli dan hak milik akan berpindah secara langsung kepada pembeli yang sudah menyerahkan harga. Seperti halnya jual beli yang dilakukan di toko kelontong ataupun retail. Sedangkan *agreement to sell* merupakan jual beli sebuah objek yang mana pihak-pihak yang bersangkutan mencapai persetujuan untuk memindahkan hak atas kepemilikannya.¹⁸

2. Dasar hukum jual beli

Suatu perjanjian jual beli dapat dioperasikan jika memenuhi unsur esensial yang berupa penyerahan hak milik atas suatu benda dan pelunasannya harus berbentuk uang. Apabila sebuah pembayaran dalam penerimaan perpindahan hak atas kepemilikan di implementasikan selain dengan uang maka hal demikian bukanlah perjanjian jual beli akan tetapi sebuah tukar menukar (*barter*). Dalam hukum perdata dasar hukum dari jual beli terdapat dalam buku ketiga KUHPerdata tentang perikatan, yang mana sebagai berikut:

¹⁷ Kartini Mauljadi dkk, “Perikatan yang.....34.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, “Hukum Perjanjian.....243.

Pasal 1457

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”¹⁹

Pasal 1458

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”²⁰

Berdasarkan KUHPerdota pada Pasal 1457 yang mengemukakan bahwasannya perjanjian jual beli didasari para pihak yang mengikatkan diri untuk sebuah barang dan harga. Pasal 1458 KUHPerdota juga menjelaskan bahwasannya sebuah jual beli dinyatakan terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan. Pihak penjual secara langsung memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan objek transaksi jual beli sesuai dalam ketentuan pasal 1459 KUHPerdota yang bersifat obligatori atau mandatory.²¹ Dimana asas tersebut memiliki makna bahwa suatu perjanjian baru melahirkan hak dan kewajiban untuk menuntut penyerahan benda dan pelunasan dengan uang.

Terjadinya peralihan hak atas benda tersebut tidak begitu saja

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie” , Pdf, <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Burgerlijk Wetboek.....

²¹ Kartini Mauljadi dkk, “Perikatan yang.....9.

berpindah setelah kesepakatan melainkan pembeli baru menjadi pemilik benda tersebut apabila sudah dilakukannya penyerahan. KUHPerdara mengatur mengenai penyerahan benda atas perpindahan hak atas kepemilikan. Penyerahan pada benda bergerak cukup dengan menyerahkan benda sesuai pada Pasal 612. Pada barang tak bertubuh penyerahan kekuasaannya dilakukan dengan perbuatan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613. Sedangkan pada barang tetap atau sering disebut dengan barang tidak bergerak seperti tanah harus dilakukan dengan perbuatan balik nama dihadapan pegawai yang berwenang.

3. Syarat sah perjanjian jual beli

Perjanjian jual beli memiliki syarat sah yang sudah ditentukan oleh KUHPerdara yang termuat dalam Pasal 1320 yang mana memiliki beberapa unsur yakni, kesepakatan antara pihak yang mengikatkan dirinya, kecakapan yang digunakan dalam membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Dalam perkembangan ilmu hukum keempat unsur tersebut di golongan menjadi 2 jenis syarat yang mana sering kita temukan dengan istilah syarat subjektif dan syarat objektif.²²

a. Syarat sah subjektif

Pada unsur yang tergolong subjektif ini mencakup unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang sesuai dengan asas bebas berkontrak dalam sebuah perjanjian. Kemudian juga mencakup unsur

²² Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....93.

kecakapan dari para pihak yang melakukan perjanjian. Yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Sepakat

Sebuah kesepakatan akan terlahir diawali dengan pernyataan oleh satu atau lebih pihak mengenai apa yang ingin dikehendaknya. Mungkin pula disertai persyaratan (penawaran-penawaran yang berisi kehendak) yang diperbolehkan oleh hukum yang mana akan disepakati oleh para pihak.²³ Ketika para pihak masih melakukan perundingan maka kesepakatan belumlah tercapai. Oleh karena itu kesepakatan akan terbentuk apabila salah satu pihak menerima tawaran dari pihak yang lainnya dengan tanpa adanya paksaan (*dwang*).²⁴

R. Subekti mengemukakan bahwa perjanjian dinyatakan tidak pernah ada apabila perjanjian tersebut lahir karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), ataupun penipuan (*bedrog*).²⁵ Sesuai pada Pasal 1321 KUHPerdara bahwa kesepakatan yang lahir atas tiga hal yang membuat perjanjian itu tidak ada maka perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai cacat kehendak.

2) Cakap

Tidak semua orang dapat melakukan perjanjian. Kecakapan untuk bertindak dalam banyak hal terkait dengan kewenangan untuk bertindak secara hukum. Persoalan kecakapan untuk bertindak berhubungan erat

²³ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....95.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, "Hukum Perjanjian.....94.

²⁵ Alvionita Winda Aswari, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi kasus di Kabupaten Pangkep)", *Skripsi*, 2022, 13.

pada kedewasaan individu untuk menjalankan perbuatan hukum. Maka kewenangan berhubungan dengan kapasitas individu yang bertindak secara hukum. Seseorang yang cakap dalam segi usia bertindak hukum ternyata tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Sebaliknya pihak yang memiliki kewenangan untuk berbuat hukum akan tetapi karena alasan tertentu menjadi tidak cakap untuk bertindak secara hukum. Hal yang paling mendasar ialah sebuah kecakapan dalam berbuat hukum, jika hal itu Sudah terpenuhi maka dicari tahu lagi bahwa orang tersebut berwenang untuk melakukan perbuatan hukumnya atau tidak.²⁶

Orang-perorangan yang dianggap mempunyai kecakapan dalam melakukan sebuah perjanjian merupakan seseorang yang mampu melakukan suatu tindakan hukum. Sesuai dengan yang tertera dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa manusia yang dikatakan cakap tersebut dapat melakukan sebuah perikatan jika orang yang bersangkutan tidak masuk dalam kategori tidak cakap dalam Undang-Undang. Pasal 1330 KUHPerdara memperjelas kriteria-kriteria apa saja yang dapat menyatakan seseorang itu tidaklah cakap dalam melakukan perjanjian-perjanjian :

- a) Anak yang belum dewasa, pada Pasal 330 KUHPerdara menjelaskan bahwa kategori cakap dan dewasa ialah seseorang yang memasuki umur 21 tahun atau yang telah menikah.²⁷
- b) Orang yang di bawah pengampuan; pada Pasal 433 KUHPerdara

²⁶ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....127.

²⁷ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....129-130.

menjelaskan bahwa seseorang yang memiliki sakit otak atau dungu di haruskan memiliki pengampu untuk mewakilinya dalam perbatan hukum. Yang mana pengampuan hanya dapat dibuktikan dengan surat keputusan pengadilan.²⁸

- c) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang dan semua orang yang dilarang melakukan perjanjian oleh Undang-Undang.²⁹

b. Syarat sah objektif

Pada unsur yang tergolong objektif ini mencakup unsur suatu hal tertentu dari objek transaksi yang sesuai dalam sebuah perjanjian. Kemudian juga mencakup unsur klausa halal atau sebab-sebab yang halal dari para objek transaksi yang digunakan dalam perjanjian. Yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Suatu hal tertentu

Pada objek transaksi dalam sebuah perjanjian dan perikatan diperlukannya spesifikasi terhadap objeknya. Pasal 1333 KUHPerdata memuat ketentuan-ketentuan berupa bagaimana jenis dan mengenai kapasitas yang belum tentu namun dapat dihitung jumlahnya pada kemudian waktu. Suatu perbuatan seperti jual beli dalam kesepakatan antar pihak terhadap benda ataupun sesuatu yang bermanfaat haruslah jelas mengenai spesifikasi nama benda, kapasitas, baik kekurangan maupun kelebihan yang melekat sehingga tidak menimbulkan keraguan terhadap

²⁸ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....137-138.

²⁹ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....129.

barang yang serupa namun bukan yang dikehendaki oleh pihak pembeli. Begitu pula seperti halnya pada transaksi penanggungan hutang. Mencantumkan secara jelas mengenai seberapa hutang yang ditanggungnya, hutang apa saja yang ia tanggung, dan seberapa jauh kewajibannya dalam memenuhi prikatannya terhadap kreditor atas wanprestasi dari pihak kreditor atau yang biasa kita sebut kelalaian dalam memenuhi sebuah perjanjian.³⁰

Pada Pasal 1471 dan Pasal 1472 KUHPdata menjelaskan bahwa benda yang tidak diketahui siapa yang memiliki hak atasnya maka perjanjian tersebut batal sehingga pembeli dapat menuntut penggantian biaya beserta kerugian maupun bungannya. Ketentuan tersebutlah dapat mempertegas bahwa dalam sebuah perjanjian, yang bisa berbuat bebas terhadap kebendaan atau objek transaksi hanyalah seorang yang secara sah memiliki hak penuh atas objek tersebut dalam membuat perjanjian yang mengikat. Dalam jual beli tidak hanya hak atas kepemilikan saja yang menjadi ketentuan melainkan objek yang akan diperjual belikan harus ada pada saat jual beli dilaksanakan.³¹

Objek perjanjian merupakan sebuah prestasi seperti yang dikemukakan oleh R.Subekti bahwa objek dalam sebuah perjanjian dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Dimana dapat disimpulkan bahwasannya objek perjanjian tidak

³⁰ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....155-158.

³¹ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....159-160.

selalu berupa benda, melainkan sesuatu yang berfaat.³²

2) Sebab yang halal

Suatu sebab yang halal tidak ditemukan definisi yang eksplisit dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akan tetapi pada Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan apa yang dimaksud dari sebab yang halal. Dimana terdapat tiga poin sebagai berikut :

- a) Bukan tanpa sebab;
- b) Bukan sebab yang palsu;
- c) Bukan sebab yang terlarang.

Setiap perjanjian yang dilakukan tanpa sebab, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada. Begitupula jika sebab yang digunakan merupakan sebab yang dibuat-buat atau palsu. Sedangkan yang dimaksud sebab yang terlarang sendiri ialah suatu sebab yang bertentangan dengan hukum yang berlaku maupun suatu hal yang berlawanan dengan kesusilaan serta mengganggu ketertiban umum dimana hal tersebut sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdara. Abdulkadir Muhammad juga menyatakan hal yang serupa bahwa jenis perjanjian tertentu dengan jelas berlawanan dengan ketertiban umum yang tidak diperbolehkan oleh hukum.³³ Jika tiga poin ini terkandung dalam sebuah prestasi perjanjian, hal ini tidak diperbolehkan. Sekalipun prestasi yang lahir dari perjanjian adalah sesuatu yang diperkenankan oleh hukum.³⁴

³² Alvionita Winda Aswari, "Akibat Hukum.....15-16.

³³ Abdulkadir Muhammad, "Hukum Perjanjian.....95.

³⁴ Kartini Mauljadi dkk, "Perikatan yang.....161-163.

4. Syarat jual beli tanah

Pada jual beli yang objeknya berupa tanah terdapat persyaratan diluar syarat sah perjanjian. Dimana ketentuan jual beli tanah tersebut terbagi menjadi dua, yakni syarat materiil dan syarat formil sebagai berikut:

a. Syarat materiil

Terdapat beberapa ketentuan yang sangat menentukan keabsahan jual beli tanah, antara lain :

- 1) Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah yang bersangkutan, yang memiliki makna bahwa pembeli sebagai pemegang hak harus benar-benar memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang hendak dibayar. Berdasarkan UUPA pada Pasal 21 bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat memiliki hak milik atas sebidang tanah.
- 2) Penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang bersangkutan, yang memiliki makna bahwa yang berhak menjual suatu bidang tanah ialah pemegang hak atas tanah yang sah. Apabila yang memiliki tanah adalah seorang, maka dirinya berhak menjual tanah tersebut tanpa perlu persetujuan pihak lain. Sedangkan bilamana pemilik atas tanah merupakan dua orang atau lebih, maka Ketika ingin menjual harus disetujui oleh semua pihak yang bersangkutan tanpa terkecuali.³⁵

³⁵ Effendi Perangin, "Praktek Jual Beli Tanah" , (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1994), Cet. Ke-3, 2.

3) Hak atas tanah yang boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa, yang mana memiliki makna bahwa hanya beberapa hak atas tanah yang diperbolehkan menjadi objek jual beli. Seperti yang tercantum pada UUPA, yakni:

- a) Hak Milik (Pasal 20)
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- d) Hak Pakai (Pasal 41)³⁶

Jika salah satu dari syarat materiil tersebut ternyata tidak terpenuhi, maka pihak penjual tidak memiliki kewenangan untuk menjual hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain pihak penjual bukan seseorang yang memiliki hak atas tanah tersebut atau tanah masih berada di dalam sengketa ataupun hak atas tanah tersebut tidak boleh diperjual belikan. Perbuatan jual beli tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Yang mana memiliki arti bahwa secara tegas hukum tidak pernah menganggap adanya transaksi jual beli.³⁷

b. Syarat formil

Terpenuhinya syarat materiil hanyalah menentukan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan melahirkan perjanjian yang sah. Akan tetapi belum memiliki kekuatan hukum yang kuat sesuai yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁶ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal: Keadilan Progresif* Vol. 5 No.1 (2014).

³⁷ Effendi Perangin, "Praktek Jual.....2.

yang selanjutnya akan disebut sebagai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan . Dimana mengatur mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut sebagai PPAT sebagai berikut:

- 1) Pasal 37, Pasal ini mengatur peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun dilakukan dengan akta PPAT;
- 2) Pasal 38, Pasal ini mengatur mengenai kehadiran para pihak dan saksi-saksi dalam pembuatan akta PPAT
- 3) Pasal 39, Pasal ini mengatur mengenai penolakan PPAT dalam membuat akta PPAT³⁸

Sesuai dengan kewenangan PPAT bahwa setelah syarat materiil terpenuhi selanjutnya adalah membuat akta perbuatan hukum yang dalam konteks ini adalah akta jual beli tanah (AJB) yang mana dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT.

B. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.³⁹ Lahirnya akibat hukum didasari adanya hubungan hukum yang mana didalamnya terkandung hak dan kewajiban.⁴⁰ Hubungan hukum sendiri merupakan sebuah kualifikasi yang diberikan oleh hukum atas dasar tindakan yang

³⁸ Salim HS, "Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019), Cet. Ke-1, 88.

³⁹ Marwan Mas, "Pengantar Ilmu Hukum", (Bogor: Ghalia Indonesia, 2003), 39.

⁴⁰ Soedjono Dirdjosisworo, "Pengantar Ilmu Hukum", (Jakarta: PT.Raja Grafindo Tinggi, 2010), 131.

dilakukan berdasarkan aturan hukum yang disebut tindakan hukum atau sering dikatakan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum. Yang mana tindakan hukum tersebut berguna untuk menggerakkan hukum.⁴¹ Satjipto Rahardjo juga mengemukakan bahwa dapat timbulnya suatu akibat hukum dengan 2 tahap rumusan yakni terdapat syarat tertentu berupa terjadinya tindakan hukum yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan menggunakan dasar hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum untuk dipakai sebagai kerangka acuannya.⁴²

Dengan kata lain dampak hukum adalah segala akibat yang diakibatkan oleh segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat peristiwa tertentu dimana peraturan perundang-undangan yang berlaku telah menetapkan atau mempertimbangkan akibat tersebut. Lahirnya hak dan kewajiban pada subjek hukum bersumber dari terjadinya akibat hukum. Sebagaimana apabila terjadi suatu perjanjian jual beli maka akan dikenakan akibat hukum, dimana salah satu pihak berhak menerima barang secara hukum dan pihak lain wajib melakukan restitusi atas pembelian tersebut. Sejalan dengan itu, pihak penjual berhak menerima uang, namun juga mempunyai tanggung jawab untuk menyalurkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum.

⁴¹ Satjipto Rahardjo, "Ilmu Hukum", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), 40.

⁴² Satjipto Rahardjo, "Ilmu Hukum.....37.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

- a) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.

- b) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

- c) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.⁴³

C. Konsep Hak-Hak Atas Tanah

Tanah sebagai salah satu aspek dari definisi permukaan bumi yang dijelaskan pada UUPA yang mana berfokus pada arti dari penguasaan hak-hak atas tanah. Secara yuridis makna dari penguasaan ialah sebuah

⁴³ Sovia Hasanah, "Arti Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum dan Akibat Hukum", Web, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum--dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.

penguasaan yang berlandaskan sebuah hak dimana dilindungi oleh hukum dan memiliki kekuatan hukum. Yang mana dapat memberikan kewenangan penuh kepada pemiliknya. Hak-hak atas tanah termasuk dalam hak-hak perseorangan, yang memiliki arti sebuah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum), untuk menguasainya secara fisik dengan mempergunakan dan mengambil manfaat tanah tersebut serta tidak diberikan ke pihak lain.⁴⁴

Tanah memiliki berbagai jenis seperti tanah kavling, tanah negara dan tanah garapan. Tanah garapan sendiri merupakan tanah kosong dan kemudian dikuasai tanpa adanya dasar hak yang resmi.⁴⁵ Biasanya tanah garapan terjadi karena adanya penyerobotan oleh penguasa tanah terhadap tanah negara yang dahulunya merupakan bekas tanah partikelir. Memperjual-belikan tanah garapan sebenarnya memiliki arti murni sebagai memperjual-belikan "hak serobot" dikarenakan penguasa tanah tersebut tidak memiliki hak apa pun atas tanah tersebut.⁴⁶ Tanah garapan yang memang belum dibebani dengan suatu hak atau sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak, maka dalam hal ini tanah yang bersangkutan merupakan tanah garapan yang berada di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴⁷ Hak garap timbul atas terjadinya penggarapan

⁴⁴ Urip Santoso, "Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah", (Jakarta: Kencana, 2007), Cet. Ke-3, 73 dan 83.

⁴⁵ Effendi Perangin, "Praktek Jual.....32.

⁴⁶ Effendi Perangin, "Praktek Jual.....33.

⁴⁷ Aulia Eza Ananda, "Proses Perubahan.....5.

sebidang lahan oleh penggarap. Akan tetapi hak garap bukanlah hak atas tanah. Hak garap merupakan hak yang sifatnya hanya mengambil manfaat dari tanah atau sebatas hak untuk menikmati. Berdasarkan UU No. 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil telah disebutkan dalam hubungan antar pihak mengenai Tanah Garapan dan penggarap. Meski bukan termasuk sebagai salah satu hak- hak atas tanah, namun kedudukan hak garap tetap diakui oleh hukum. Hak garap dapat terjadi dengan cara membuka tanah. Didasari dari pengertian hak garap dan hak membuka tanah yang mana keduanya menekankan pada diberikannya sebuah wewenang terhadap seseorang untuk mengambil manfaat dan mempergunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴⁸

Di antara berbagai jenis hak atas tanah, yang terpenting adalah Hak Milik, yang juga dapat memberikan hak kepada pemiliknya untuk memberikan hak-hak lain di atas tanah yang dimilikinya..⁴⁹ Sesuai dengan bunyi :

Pasal 20 ayat 1

“ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan ketentuan dalam pasal 6.”⁵⁰

Diksi turun-temurun memiliki makna bahwa Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup. Adapun pemilik hak tersebut meninggal maka dapat diberikan atau dilanjutkan

⁴⁸ Rahmat Ramadhani, Analisis Yuridis.....863.

⁴⁹ Kartini Mauljadi dkk, “Perikatan yang.....30.

⁵⁰ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, Pdf, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

oleh ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subjek. Selanjutnya diksi terkuat memiliki arti bahwa Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Dimana tidak memiliki batas waktu tertentu dan mudah dipertahankan dari gangguan-gangguan pihak lain, serta tidak mudah untuk dihapuskan haknya. Diksi terpuh sendiri berarti bahwa Hak Milik atas tanah memberikan kewenangan secara penuh kepada pemilik hak. Dimana Hak Milik tidak berinduk kepada hak atas tanah yang lain melainkan hak atas tanah yang lain dapat berinduk kepada Hak Milik. Dalam penggunaan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial yang mana dalam mempergunakannya tidak boleh merugikan pihak lain serta harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya. Subjek yang dapat memiliki Hak Milik adalah perseorangan warga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.⁵¹

Terjadinya hak milik dilandasi dengan dasar hukum pada UUPA Pasal 20 ayat 1 yang menyatakan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan ketentuan yang mengaturnya dapat kita temukan dalam UUPA Pasal 22 dan Pasal 26 ayat 1. Dimana terjadinya Hak Milik terbagi menjadi 2, yakni :

1) Secara Originair

Dimana terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

⁵¹ Urip Santoso, "Hukum Agraria.....90-91.

Hak Milik atas tanah menurut hukum adat terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (Aanslibbing). Yang mana pembukaan tanah dilakukan secara bersama-sama (masyarakat adat) dengan dipimpin oleh ketua adat dengan 3 sistem penggarapan yakni matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng dan system bluburan. Sedangkan lidah tanah merupakan pertumbuhan tanah pada tepi sungai, danau atau laut. Yang disebabkan terjadinya berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai serta tanah yang terjadi karena lumpur yang semakin tinggi dan mengeras. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi melalui penetapan pemerintah merupakan Hak Milik yang berasal dari tanah negara yang di mohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Yang mana apabila memenuhi semua persyaratannya maka BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), guna sebagai dasar bukti yuridis yang berhak. Selanjutnya SKPH harus didaftarkan pada BPN untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Milik.

Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan UU adalah Hak Milik atas tanah yang didasari ketentuan konversi (perubahan) sesuai dengan UUPA. Yang mana konversi merupakan perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak Indonesia atas tanah yang ada diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal

16 UUPA.

2) Secara Derivatif

Dimana terjadinya Hak Milik atas tanah diperoleh ketika suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum yang lain yang mana sedari awal sudah berstatus Hak Milik. Peralihan tersebut terjadi karena perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar menukar, hibah maupun peristiwa hukum seperti warisan.



BAB III

GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH

GARAPAN TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN

A. Gambaran Umum Tentang Desa Sapuro Kebulen

1. Sejarah dan Perkembangan Desa Sapuro Kebulen

Desa Sapuro Kebulen merupakan sebuah kelurahan hasil penggabungan dua kelurahan yang bersampingan yakni Kelurahan Sapuro dan Kelurahan Kebulen di Kecamatan Pekalongan Barat. Hal tersebut secara resmi terjadi setelah sekretaris daerah Dwi Arie Putranto menetapkan penggabungan dua kelurahan dengan alasan memperluas wilayah kerja kelurahan. Desa tersebut adalah salah satu desa dari 7 desa di Kecamatan Pekalongan Barat dan dari 27 desa di Kota Pekalongan. Luas wilayah Desa Sapuro Kebulen adalah 95.89 Ha dengan menjadi 9,45% terhadap luas Kecamatan Pekalongan Barat pada data geografi statistik yang di berikan pemerintah Desa, dengan ketinggian 8 m pada kedalaman laut.⁵²

Desa Sapuro Kebulen memiliki jarak 3 km terhadap Kecamatan Pekalongan barat dan 2 km pada kantor Walikota. Dengan jumlah penduduk sebanyak 12.662 yang terbagi menjadi 61 RT dan 16 RW serta sebanyak 4.037 kartu keluarga. Dengan luas 95 km dan penduduk 12.662 maka kepadatan penduduk Desa Sapuro Kebulen perkilo meter adalah 8.527 jiwa/km. Kondisi keluarga menurut tahapan keluarga yakni

⁵² Data Desa Sapuro Kebulen, "Laporan Monografi Semester I 2023" , Kecamatan Pekalongan Barat, Kabupaten Pekalongan, 2023.

sebanyak 3, yang mana merupakan keluarga pra sejahtera sebanyak 127, keluarga sejahtera 1 sebanyak 1.664 dan keluarga sejahtera sebanyak 1.471.⁵³

Tabel 3.1

Data Batas Wilayah Desa Sapuro Kebulen Kecamatan Pekalongan Barat Kabupaten Pekalongan

No.	Bagian Wilayah	Desa
1.	Wilayah Utara	Desa Bendan Kergon
2.	Wilayah Selatan	Desa Jenggot
3.	Wilayah Barat	Desa Medono
4.	Wilayah Timur	Desa Noyontaansari

Sumber : Data Monografi Desa Sapuro Kebulen 2023

Desa Sapuro Kebulen merupakan salah satu desa dimana mata pencaharian masyarakatnya bukanlah sebagai petani melainkan berbagai macam profesi lain yang sesuai dengan keadaan lingkungan setempat. Dimana terdapat wisata religi yakni Makam Sapuro yang menarik begitu banyak peziarah dari berbagai macam daerah. Hal ini menyokong masyarakat untuk melakukan berbagai profesi di luar pertanian.

⁵³ Badan Pusat Statistik Kota Pekalongan, “Kecamatan Pekalongan Barat Dalam Angka 2022”, (Pekalongan: 2022), 30 dan 45.

Tabel 3.2

**Data Penduduk Desa Sapuro Kebulen Kecamatan Pekalongan
Barat Kabupaten Pekalongan Berdasarkan Jenis Pekerjaan**

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Karyawan	
	a. Pegawai Negeri Sipil	159 Orang
	b. TNI / Polri	2 Orang
	c. Swasta	1. 402 Orang
	d. BUMN / BUMD / Honorer	39 Orang
2.	Wiraswasta / Pedagang	1.082 Orang
3.	Guru / Dosen	103 Orang
4.	Buruh Harian Lepas	2.226 Orang
5.	Tani	4 Orang
6.	Pertukangan	190 Orang
7.	Buruh Tani	2 Orang
8.	Pensiunan	107 Orang
9.	Nelayan	19 Orang
10.	Jasa	102 Orang

Sumber : Data Monografi Desa Sapuro Kebulen 2023

Tabel 3.3

**Data Penduduk Desa Sapuro Kebulen Kecamatan Pekalongan
Barat Kabupaten Pekalongan Berdasarkan Jenis Tingkatan
Pendidikan**

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
a.	Lulusan Pendidikan Umum	
	1. Taman Kanak-Kanak	1.595 Orang
	2. Sekolah Dasar	3.220 Orang
	3. SMP	2.069 Orang
	4. SMA / SMK	2.483 Orang
	5. Akademi / D1-D3	182 Orang
	6. Sarjana	495 Orang
	7. Pascasarjana	26 Orang
b.	Lulusan Pendidikan Khusus	
	1. Pondok Pesantren	70 Orang
	2. Pendidikan Keagamaan	65 Orang

B. Profil Penjual Dan Pembeli Tanah Garapan

1. Biodata penjual tanah garapan

Nama : Zaenuddin Asmuri

Umur : 73 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Buruh

Alamat: Landungsari Gg. I F No. 74 B, RT. 03, RW. 01, Pekalongan

Status : Bertindak An. H. Adnan (Ahli Waris)

2. Biodata pembeli tanah garapan

Nama : K.H. Dananir

Umur : 66 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Alamat: Jl. Jawa, Kregon, Sapuro Kebulen, Pekalongan

Status : Bertindak An. Mushola Al-Iman

Nama : H. Hartadi

Umur : 52 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Alamat: Jl. Madura RT. 01, RW. VIII, Sapuro Kebulen Pekalongan

Status : Bertindak An. H. Adnan (Ahli Waris)

Nama : Ali Sodik

Umur : 54 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Alamat: Jl. Madura RT. 02, RW. VIII, Sapuro Kebulen Pekalongan

Status : Bertindak An. H. Adnan (Ahli Waris)

Nama : Budi Prianto

Umur : 43 Tahun

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

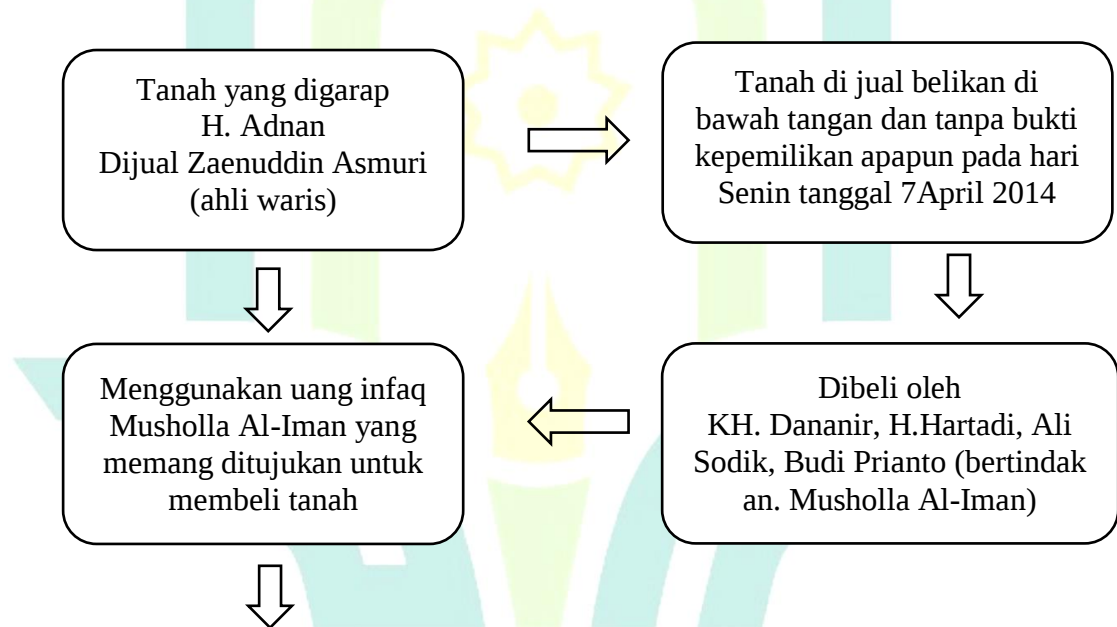
Alamat: Jl. Madura RT. 01, RW. VIII, Sapuro Kebulen Pekalongan

Status : Bertindak An. H. Adnan (Ahli Waris)

C. Praktik Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat di Kebulen

1. Alur Cerita Praktik Jual Beli Tanah Garapan di Desa Sapuro

Kebulen





2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat di Desa Sapuro Kebulen

Makam Sapuro menjadi salah satu faktor pengembangan nilai ekonomi pada Desa Sapuro Kebulen. Tidak hanya sebagai salah satu wisata religi tetapi juga menjadi tempat meningkatkan kestabilan perkonomian. Banyaknya peziarah yang setiap hari berkunjung hingga membludak pada hari-hari tertentu sesuai dengan kalender Hijriyah. Maka perluasan parkir pun dilakukan oleh para pengurus Musholla Al-Iman dengan membeli sebidang tanah yang terletak di seberang makam Sapuro.

Pada umumnya pada saat transaksi jual beli tanah para pelaku haruslah memperhatikan kewajiban apa saja yang harus dipenuhi dari kedua belah pihak. Seperti pada penjual atau penguasa tanah yang mana pada kasus ini haruslah memastikan tidak adanya sengketa atas bidang tanah tersebut. Menjamin objek jual beli dengan memastikan memiliki surat-surat yang berguna untuk membuktikan hak atasnya.

Menurut penjelasan H. Hartadi selaku pelaku jual beli yang mana salah satu pembeli yang bertindak atas nama Musholla Al-Iman, beliau menyatakan bahwa

*“Pembelian penguasaan tanah garapan itu dilakukan pada tanggal 7 April 2014 dengan Zaenuddin Asmuri bersama 3 pengurus yang lain. Dengan disaksikan oleh Hendry Purwanto dan Agus serta ditanda tangani oleh lurah Suwarno dimana pada surat perjanjian jual beli kami membeli tanah tersebut seharga Rp.65.000.000.-.”*⁵⁴

⁵⁴ H. Hartadi, Pengurus dan Pengelola Ghobah (Makam Sapuro), diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 25 Agustus 2023.

Maksud ungkapan tersebut, jual beli tanah yang di garap itu dilakukan dengan seorang ahli waris yang bernama Zainuddin Asmuri dimana merupakan cucu H. Adnan dari putri keempatnya Seriyah. Pada saat itu para pengurus mengira bahwa jual beli tersebut cukup dengan kesepakatan para pihak saja, karena masyarakat pun tau bahwa tanah tersebut telah dibeli untuk keperluan umat seharga Rp.65.000.000,-. Serta menganggap bahwa jual beli tersebut sudah resmi karena telah di tanda tangani pejabat yang berwenang di pemerintahan desa setempat (lurah).

Jual beli tersebut belum mengalami peralihan yang resmi dimana seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni notaris. Karna hanya surat perjanjian jual beli tanah garapan di bawah tangan maka status hukumnya tidak jelaslah yang menjadi satu-satunya bukti surat.

“Seperti yang diungkapkan H. Hartadi bahwa karna terdapat pergantian personil kepengurusan yang belum jelas. Pada September 2020 kemi para pengurus lama dan pengurus baru telah bersepakat untuk melanjutkan proses pembelian dan penguasaan tanah garapan tersebut dengan dilakukan secara resmi dengan tujuan wakaf karena dana yang dipergunakan sebagai pengganti dalam pembayaran tanah garapan tersebut bersumber dari hasil infaq warga dan donator dalam bentuk proposal yang dikelilingkan oleh pengurus Musholla Al-Iman.”⁵⁵

Maksud dari pernyataan tersebut yaitu proses pengurusan pengalihan hak atas penguasaan tanah garapan tersebut terbengkalai. Yang mana pada 2020 di lakukan upaya peralihan secara resmi sebagai bentuk kepastian kepemilikan atas tanah tersebut. Dikarenakan tanah

⁵⁵ H. Hartadi, Pengurus dan.....

yang sudah di beli akan dijadikan sebagai tanah wakaf dimana semua berawal dari dana yang di gunakan untuk membeli merupakan dana yang di dapat dari *fundraising* masyarakat dan donatur. Sehingga tidak bisa dikatakan tanah garapan tersebut milik pribadi perorangan pengurus.

Selanjutnya terdapat penjelasan Redy Handoko selaku saksi yang ikut melakukan peninjauan ulang segala macam bukti maupun pernyataan dari transaksi jual beli tanah garapan pada September 2020, beliau menyatakan

“Bahwa saya sendiri tidak mengetahui adanya transaksi jual belinya. Saya juga tidak mengerti apakah pada waktu itu tanah tersebut ada sertifikatnya atau tidak. Karena ada bukti surat jual beli tersebut maka pada September 2020 saya melakukan klarifikasi dan meminta keterangan penjelasan dari pihak terkait dalam surat tersebut dan menemukan tidak ada administrasi yang menunjukkan adanya bukti kepemilikan secara surat sah atau sertifikat. Hingga akhirnya mendapati sebuah keterangan yang jelas seperti apa yang sudah tertulis dalam surat tersebut. Saya menelusuri asal usul riwayat tanah garapan tersebut terhadap para alhi waris dengan cara door to door.”⁵⁶

Maksud dari pernyataan tersebut bahwa dirinya tidak mengerti proses jual beli sebelumnya. Pada September 2020 berdasar surat perjanjian jual beli tanah garapan dirinya secara door to door mengklarifikasi dengan meminta keterangan para pihak yang terkait dan mendapati kejelasan tidak ada administrasi yang menunjukkan adanya bukti surat kepemilikan.

Atas terlaksananya transaksi jual beli tersebut para pihak memahami bahwa telah terjadi peralihan hak atas kepemilikan tanah

⁵⁶ Redy Handoko, Pengurus dan Pengelola Ghobah (Makam Sapuro), diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 25 Agustus 2023.

garapan tersebut.

“Seperti yang di katakana Redy Handoko bahwa sepengetahuannya pihak pembeli memahami sudah terjadi peralihan hak atas penguasaan tanah garapan tersebut dengan dasar surat jual beli tersebut karena pihak penjual pun menyertakan surat kuasa serta surat perjanjiannya ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya saya mewakili pengurus musholla Al-Iman melakukan proses untuk memperbaiki adanya kepemilikan secara administrasi dengan berkoordinasi dengan BPN RI Kota Pekalongan, KUA Pekalongan Barat selaku hubungan ikrar wakaf, dan pemerintah Kota Pekalongan baik kelurahan atau pemkot Pekalongan.”⁵⁷

Maksud dari pernyataan tersebut bahwa para pihak sama-sama memahami peralihan hak melalui surat perjanjian di bawah tangan. Selanjutnya dirinya dengan mewakili pengurus musholla Al-Iman melakukan upaya berkonsultasi dengan BPN RI Kota Pekalongan serta pemerintahan setempat untuk menentukan status hukum objek jual beli tersebut.

Objek jual beli tersebut tetap digarap dengan kata lain pemanfaatannya tidak berubah meskipun belum dilakukan peralihan yang secara resmi oleh kedua belah pihak.

“Seperti yang disampaikan H. Hartadi bahwa setelah transaksi pemanfaatan atas tanah garapan tersebut masih tetap berlanjut seperti digunakan sebagai lahan parkir dan pendirian tembok batas oleh pihak keluarga H. Adnan yang penguasaannya sudah beralih kepada pengurus Musholla Al-Iman, serta tembok pembatas yang bersebelahan dengan rumah warga yang berdiam di sekitar tanah garapan diwilayah Sapuro tersebut.”⁵⁸

Maksud dari ungkapan tersebut, selama rentang waktu sebelum proses peralihan kepemilikan hak atas tanah secara resmi pada 2014

⁵⁷ Redy Handoko, Pengurus dan....

⁵⁸ H. Hartadi, Pengurus dan....

sampai September 2020 pemanfaatannya tetap berjalan. Para pihak memahami telah terjadi peralihan hak kepemilikan tanah garapan setelah terjadinya transaksi jual beli dengan cara penguasaan secara fisik melalui penggarapan tanah. Berupa pemanfaatan lahan parkir makam Sapuro dan pendirian tembok batas yang dilakukan oleh keluarga H. Adnan. Batas tersebut guna memberikan penjelasan antara tanah garapan sebagai makam keluarga dengan tanah garapan yang masih kosong sebagai lahan parkir makam Sapuro. Maka dengan pemanfaatan tersebut para pihak pun sama-sama memahami telah terjadi peralihan hak secara tidak resmi.

Namun berbeda penjelasan yang diberikan oleh Triyono selaku Lebe Kelurahan Sapuro Kebulen mengenai data-data administrasi tanah dalam Kawasan Sapuro Kebulen yang memaparkan

“Pemerintahan tidak begitu mengetahui adanya transaksi jual beli tanah garapan yang terjadi di Kelurahan Sapuro Kebulen. Namun benar adanya data Letter C itu sudah tidak ada sejak saya mulai kerja di kelurahan tepatnya pada tahun 2003 atau bisa dikatakan hilang dikarenakan adanya banjir pada saat itu. Pada kantor BPN Pekalongan juga terdapat keterangan bahwa Letter C hilang. Solusi yang bisa diberikan pihak Kelurahan terhadap tanah yang Letter C nya hilang maka alternatifnya adalah menjadikan wilayah yang bersebelahan dan memiliki sertifikat inilah sebagai acuan dalam memperkirakan luas tanah. Hal tersebut sebagai dasar pembuatan petok dengan surat putusan Letter C.”⁵⁹

Maksud dari ungkapan tersebut bahwa pemerintah Desa bisa dapat mengetahui sebuah transaksi jual beli ketika sudah terjadi. Pemerintahan Desa juga membenarkan data-data Letter C tidak ada atau hilang yang disebabkan oleh bencana alam berupa banjir. Keterangan Letter C hilang

⁵⁹ Triyono, Pengadministrasi Umum Kelurahan Sapuro Kebulen, diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 24 Agustus 2023

juga tercantum di BPN Kota Pekalongan. Selanjutnya untuk administrasi pada tanah di Sapuro Kebulen yang Letter C nya hilang dapat menggunakan Surat Putusan Letter C berupa penentuan patok yang berasal dari data tanah di sebelahnya.

Fenomena hilangnya data-data Letter C ini berakibat melahirkan kebiasaan baru dalam perbuatan hukum masyarakat setempat

“Seperti yang di ungkapkan Triyono bahwa di Sapuro sendiri ada tanah yang biasa disebut tanah fakir miskin atau tanah sosial, itu berguna untuk siapapun yang tidak mempunyai rumah diizinkan untuk membangun rumah diatas tanah tersebut tanpa dipungut biaya. Namun sekarang masyarakat sifatnya komersil jadi yang terjadi dilapangan ya banguannya itu dijual seperti hak guna bangunan saja tidak dengan tanahnya. Itu sudah menjadi hal biasa apabila ada rumah yang keesokan harinya penghuninya berbeda maka biasanya itu sudah terjadi jual beli bangunan dengan secara lisan berupa kesepakatan jual beli dan kwitansi saja. Menggunakan bukti fisik bangunan unuk memperkirakan luas bangunan.”⁶⁰

Maksud dari ungkapan tersebut bahwa masyarakat setempat menganggap hal yang biasa praktik jual beli bangunan di atas tanah yang statusnya tidak di ketahui atau bisa dikatakan memperjual belikan objek yang bukan miliknya. Dimana jual beli bangnan tersebut hanya menggunakan bukti fisik saja berupa bangunan. Jual beli yang dilakukan juga hanya secara lisan dengan bukti pembayaran berupa kwitansi.

Status hukum terhadap objek jual beli bangunan di atas tanah yang tidak diketahui kejelasannya tidk bisa memiliki hak perlindungan hukum

“Seperti yang di ungkapkan Triyono bahwa tidak ada perlindungan dari sisi hukum, jadi hanya degan kepercayaan masyarakat dan di luar pengetahuan Kelurahan. Tepatnya pada RT 1,3 dan 4 itu tidak ada yang memiliki sertifikat tanah hak milik. Pernah dulu dilakukan pengadaan

⁶⁰ Triyono, Pengadministrasi Umum.....

tanah yang sesuai dengan UUPA bahwa ketika terdapat sebidang tanah yang di tempati selama sekian tahun dapat di proses menjadi hak milik. Namun ternyata pada praktiknya tidak bisa, dan jika belum didaftarkan itu statusnya masih tanah negara.”⁶¹

Maksud dari pernyataan tersebut bahwa jual beli bangunan di atas tanah yang tidak diketahui status hukumnya dan jual beli tanah garapan itu tidak memiliki perlindungan hukum. Satu-satunya perlindungan yang dimiliki ialah kepercayaan masyarakat. Sebelumnya pernah dilakukan pengadaan tanah, tanah sosial yang sudah di tempati sekian tahun diproses menjadi hak milik. Pada praktiknya tanah yang sudah di garap lebih dari 20 tahun secara terus menerus sesuai Pasal 24 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak bisa di daftarkan tanahnya.

Menurut pemaparan Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan selaku lembaga yang bertanggung jawab penuh atas segala hal yang berhubungan dengan tanah.

“Bahwa lembaga tidak mengetahui adanya perbuatan hukum diluar prosedural resmi yang di naungi oleh lembaga. Untuk pembeli yang sudah mengeluarkan sejumlah uang atas jual beli tanah garapan dapat berupaya untuk mengusahakan haknya dengan cara permohonan pendaftaran Surat Keputusan pemberian hak disertai dengan surat rekomendasi dari Walikota. Dikarenakan jual beli tanah garapan tanpa sertifikat itu berdampak tidak memiliki kekuatan hukum.”⁶²

Maksud dari pernyataan tersebut bahwa Lembaga BPN tidak mengetahui segala perbuatan hukum di luar lingkup dan kewenangan Lembaga. Perbuatan hukum seperti jual beli tanah garapan tanpa sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum. Pihak atau pembeli yang sudah

⁶¹ Triyono, Pengadministrasi Umum.....

⁶² Fery Mega, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Pekalongan, diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 7 September 202.

melakukan transaksi dan mengeluarkan sejumlah uang dapat mengusahakan haknya secara resmi. Prosedur yang dapat dilakukan ialah melakukan permohonan pendaftaran Surat Keputusan pemberian hak. Dengan disertai surat rekomendasi yang diberikan oleh Walikota.

Tanah di Kota Pekalongan banyak yang tidak terregistrasi pada Lembaga BPN. Ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah garapan tanpa sertifikat, diantaranya sebagai berikut

“Seperti pernyataan yang diberikan BPN RI Kota Pekalongan bahwa. Pada kota Pekalongan sendiri masih sangat jauh dari stabilisasi pendaftaran tanah, presentase saat ini tanah yang belum memiliki sertifikat seluas 10.576.163 m² sekitar 77 %.”⁶³

Maksud dari pernyataan tersebut bahwa terdapat beberapa faktor yang menyokong masyarakat untuk tidak mendaftarkan tanah. Faktor yang pertama ialah tanah yang dikuasai oleh seorang tersbut masih mengalami sengketa baik brupa sengketa waris maupun perbuatan hukum lainnya. Faktor yang kedua ialah dikarenakan masyarakat menganggap proses prosedural pendaftaran tanah terlalu lama. Stabilisasi pendaftaran tanah di Pekalongan masih sangat rendah dibuktikan dengan presentase saat ini sekitar 77% tanah yang belum didaftarkan dari luas tanah Kota pekalongan 10.576.163 m².

Kurangnya stabilitas pendaftaran tanah medorong lembaga BPN RI Kota Pekalongan gencar dalam mengaplikasikan program pemutihan

⁶³ Fery Mega, Badan Pertanahan.....

pendaftaran tanah yang di selenggarakan Presiden

“Seperti pernyataan BPN RI Kota Pekalongan bahwa salah satu upaya yang dapat dilakukan yaitu adanya program PTSL. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa / kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pada tahun 2023 Kantor Kota Pekalongan juga turut berpartisipasi dalam program nasional PTSL namun hanya pada kelurahan yang masih banyak potensi tanah yang belum disertifikatkan saja.”⁶⁴

Maksud dari pernyataan tersebut bahwa Lembaga yang berwenang di bidang pertanahan ini melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL merupakan program pendaftaran tanah pertama kali serempak satu wilayah seperti Desa. PTSL ini di implementasikan hanya pada suatu wilayah atau Kelurahan dimana tanahnya masih banyak yang belum didaftarkan.

⁶⁴ Fery Mega, Badan Pertanahan.....

BAB IV
AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA
SERTIFIKAT DI KEBULEN

A. Status Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat di Kebulen

Tanah menjadi pondasi dasar dalam segala aktifitas masyarakat. Dengannya manusia bisa memanfaatkannya untuk perkebunan, pertanian dan perikanan yang menjadi bahan pokok untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tanah menjadi objek yang bernilai ekonomis tinggi dimana semakin maju zaman maka nilainya tidaklah berkurang. Jual beli tanah merupakan salah satu investasi yang stabil selain emas.

Perbuatan hukum berupa jual beli ini haruslah sangat teliti karena memiliki indikasi yang berbeda baik dalam syarat maupun pelaksanaannya terhadap jual beli pada umumnya. Untuk dikatakan jual beli tanah itu sah maka menjamin bahwa kondisi tanah yang sebagai objek jual beli ini aman adalah sebuah langkah utama. Pada dasarnya jual beli tanah mengacu pada status hukum sebuah bidang tanah yang akan diperjual belikan. Apakah tanah tersebut memanglah memiliki status hukum yang sah atau tidak. Banyaknya tanah yang non sertifikat atau bisa dikatakan belum memiliki sertifikat ini menjadi salah satu hal yang patut diperhatikan. Selain status hukum sebuah tanah, hal yang perlu di perhatikan ialah kewenangannya. Pada tanah garapan sendiri status hukumnya seringkali tidak diketahui.

Perjanjian jual beli dalam hukum nasional merupakan suatu perjanjian dalam sebuah perbuatan hukum yang melahirkan sebuah perikatan. Dimana perjanjian yang didasari sebuah kesepakatan sesuai dengan asas konsensualitas sehingga melahirkan kewajiban pada setiap pihak yang bersangkutan. Perbuatan hukum yang tergolong pada perjanjian konsensual merupakan jual beli. Perjanjian jual beli sendiri memiliki makna bahwa penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas sebuah barang terhadap pembeli yang ditukar dengan sejumlah nilai uang yang disebut harga. Dalam KUHPerdara pengertian jual beli tercantum pada Pasal 1457 yang berbunyi :

*“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”*⁶⁵

Pasal 1457 KUHPerdara yang memiliki makna bahwa perjanjian jual beli didasari kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk sebuah barang dan harga. Pasal 1458 KUHPerdara juga menjelaskan bahwasannya sebuah jual beli di anggap terjadi setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan. Pihak penjual secara langsung memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan objek transaksi jual beli sesuai dalam ketentuan pasal 1459 KUHPerdara. KUHPerdara juga mengatur mengenai penyerahan benda atas perpindahan hak atas kepemilikan.

⁶⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie” , Pdf, <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>

Penyerahan pada benda bergerak cukup dengan menyerahkan benda sesuai pada Pasal 612. Pada barang tak bertubuh penyerahan kekuasaannya dilakukan dengan perbuatan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613. Sedangkan pada barang tetap atau sering disebut dengan barang tidak bergerak seperti tanah harus dilakukan dengan perbuatan balik nama dihadapan pegawai yang berwenang.

Terjadinya perjanjian jual beli tidak hanya didasari kesepakatan dan harga saja melainkan sesuai Pasal 1320 KUHPerdara terdapat unsur yang harus dipenuhi untuk menentukan status hukum pada perjanjian tersebut. Untuk mengetahui status hukum sebuah perjanjian dapat dilihat dari syarat subjektif dan syarat objektif sebagai berikut :

a. Syarat sah subjektif

Syarat sah subjektif memiliki makna syarat yang melekat terhadap subjek hukum dalam sebuah perbuatan hukum. Dimana syarat subjektif menyangkut unsur kesepakatan dan kecakapan terhadap sebuah perjanjian yang mana sebagai berikut:

1. Sepakat, memiliki makna antar pihak menerima tawaran dengan tanpa adanya paksaan atau bisa dikatakan dilakukan suka sama suka. Dimana sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdara bahwa kesepakatan yang terlahir dengan adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*) membuat perjanjian dianggap tidak ada atau dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Pada perjanjian jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dilakukan dengan kesepakatan yang didasari suka

sama suka sesuai dengan asas konsensualitas dimana dibuktikan dengan lahirnya surat perjanjian jual beli tanah garapan pada Senin 7 April tahun 2014. Dimana telah ditanda tangani oleh para pihak dan para saksi serta pejabat desa yakni lurah Sapuro. Sehingga syarat sepakat pada jual beli ini terpenuhi.

2. Cakap, memiliki makna bahwa kedewasaan bukanlah tolak ukur kecakapan seseorang dalam berbuat hukum. Akan tetapi apabila seseorang sudah memasuki umur 21 tahun atau yang telah menikah telah memenuhi dasar kecakapan dalam bertindak. Dimana tidak hanya cukup umur saja yang menjadi dasar kecakapan seseorang. Yang mana selanjutnya ialah kewenangan seseorang dalam berbuat hukum yang bisa kita lihat apabila seseorang memiliki penuh atas sebuah barang atau jasa atau yang diberi kuasa oleh pihak pemilik. Pada perjanjian jual beli tanah garapan di Kebulen diketahui bahwa para pihak yang melakukan perbuatan hukum berupa jual beli memiliki usia diatas 21 tahun dan telah menikah. Hal tersebut dibuktikan bahwa tercantum usia para pihak dalam surat perjanjian jual beli tanah garapan yang telah di buat dibawah tangan. Pihak penjual diketahui memiliki ketidakjelasan dalam hal kewenangan. Yang mana meskipun Zainuddin Asmuri selaku penjual memiliki surat kuasa yang diberikan oleh keluarga H. Adnan, tidaklah membuktikan bahwa penjual memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut. Hal tersebut didasari bahwa tanah tersebut merupakan tanah non sertifikat yang tidak diketahui asal usul perolehannya. Sehingga

syarat cakap pada jual beli ini tidak terpenuhi.

b. Syarat sah objektif

Syarat sah objektif memiliki makna syarat yang melekat terhadap objek transaksi dalam sebuah perbuatan hukum. Dimana syarat objektif menyangkut unsur suatu hal tertentu dan klausa halal terhadap sebuah perjanjian yang mana sebagai berikut:

1. Suatu hal tertentu, memiliki makna sebuah kejelasan berupa spesifikasi terhadap objek transaksi seperti yang tercantum dalam Pasal 1333 KUHPerdata yang mana memuat ketentuan-ketentuan mengenai bagaimana jenis dan kapasitas yang belum tentu namun dapat dihitung jumlahnya. Maksud dari kejelasan spesifikasi terhadap objek transaksi bahwa seperti dalam jual beli benda ataupun sesuatu yang bermanfaat seperti jasa harus jelas mengenai spesifikasi siapa yang memiliki hak, nama benda, kapasitas, baik kekurangan maupun kelebihan yang melekat sehingga tidak menimbulkan keraguan terhadap barang yang serupa namun bukan yang dikehendaki oleh pihak pembeli. Pada perjanjian jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen telah diketahui kejelasan mengenai dimana letak tanah, luas tanah, serta harga yang senilai sejumlah Rp. 65.000.000,- yang tercantum dalam surat perjanjian jualbeli tanah garapan pada Senin 7 April tahun 2014. Akan tetapi tidak diketahui kekurangan yang melekat pada tanah berupa tidak adanya sertifikat Hak Milik untuk membuktikan hak atas kepemilikannya. Pihak penjual tidak menjelaskan mengenai kekurangan

berupa status hukum objek transaksi kepada pihak pembeli. Hal tersebut baru diketahui beberapa tahun kemudian pada saat pihak pembeli ingin mengalihkan hak atas kepemilikan secara resmi, tepatnya pada September 2020. Sehingga syarat suatu hal tertentu pada jual beli ini tidak terpenuhi.

2. Sebab yang halal, memiliki makna bahwa dalam sebuah perjanjian haruslah terdapat sebuah sebab. Sebab merupakan alasan transaksi dapat terjadi, karena sebuah perjanjian dengan tidak adanya sebab adalah perjanjian yang dianggap tidak ada. Begitupun sebab yang dibuat-buat atau palsu serta sebab yang dilarang oleh undang-undang atau suatu hal yang berlawanan dengan kesusilaan atau hal yang mengganggu ketertiban umum. Pada perjanjian jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen diketahui bahwa sebab perjanjian tersebut ialah ingin menguasai dan mendapatkan hak atas sebidang tanah yang akan dimanfaatkan sebagai lahan parkir para peziarah makam Sapuro. Dimana objek perjanjian merupakan benda yang tergolong dari suatu hal yang dilarang Undang-Undang atas dasar tanah garapan bukanlah hak atas tanah yang diperbolehkan UU untuk diperjual belikan sesuai pada Pasal 20, 28,35 dan 41 UUPA yang menjelaskan hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli. Sehingga syarat sebab yang halal pada jual beli ini tidak terpenuhi.

Selain syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian jual beli tanah juga memiliki syarat-syarat lain

yakni syarat materiil dan syarat formil dimana menjadi tolak ukur status hukum pada jual beli sebagai berikut :

- a. Syarat materiil, syarat ini memiliki makna bahwa yang dimaksud syarat materiil adalah syarat-syarat yang berhubungan mengenai kewenangan, hak, dan macam-macam tanah yang dapat diperjual belikan yakni :
 1. Pembeli berhak membeli tanah, memiliki makna bahwa sesuai Pasal 21 UUPA bahwa yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah hanyalah WNI dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Pada jual beli tanah garapan di Kebulen, bahwa pembeli merupakan subjek hukum yang berhak untuk melakukan jual beli tanah. Dimana para pengurus Ghobah merupakan warga negara Indonesia (WNI). Sehingga syarat pembeli berhak membeli tanah pada jual beli ini terpenuhi.
 2. Penjual berhak menjual tanah, memiliki arti bahwa pihak penjual adalah seseorang yang berhak dan memiliki wewenang untuk mengolah tanah tersebut atau berhak dan memiliki wewenang untuk menjualnya. Pada jual beli tanah garapan di Kebulen diketahui bahwa terdapat keraguan atas hak atas kepemilikan objek jual beli tersebut. Kendati tidak ditemui bukti surat mengenai hak atas kepemilikannya. Sedangkan dengan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan pendaftaran tanah yang bersifat positif. Dimana sebuah kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Milik. Maka objek jual beli tidak dapat dibuktikan hak atas kepemilikannya sehingga penjual tidak berhak dan tidak memiliki wewenang untuk menjual tanah.

Sehingga syarat penjual berhak menjual tanah tidak terpenuhi.

3. Hak atas tanah yang boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa, memiliki makna bahwa terdapat macam-macam hak atas tanah yang dapat diperjual belikan sesuai UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bnagunan dan Hak Pakai. Pada jual beli tanah garapan di Kebulen, hak atas kepemilikan yang diperjual belikan adalah hak garap. Dimana hak tersebut lahir disebabkan adanya penggarapan lahan oleh penggarap di atas yang bukan miliknya. Tanah yang menjadi objek jual beli dilakukan penggarapan berupa pemanfaatan lahan untuk pemakaman keluarga oleh penggarap yakni keluarga H. Adnan. Oleh sebab itu pihak penjual tidak memiliki hak dan tidak berwenang menjual tanah yang digarapnya karena hak garap bukanlah salah satu hak atas tanah yang boleh diperjual belikan sesuai pada Pasal 20, 28,35 dan 41 UUPA yang menjelaskan hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli. Sehingga syarat hak atas tanah yang boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa tidak terpenuhi.

Pada syarat materiil yang berfokus pada syarat yang menjadi tolak ukur sahny sebuah perjanjian. Pada syarat pembeli berhak membeli tanah telah diketahui bahwa syarat tersebut terpenuhi. Sedangkan pada syarat penjual berhak menjual tanah dan hak atas tanah yang boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa, telah diketahui bahwa keduanya tidak terpenuhi. Maka syarat materiil dalam perjanjian jual beli tanah garapan di Kebulen tidak terpenuhi.

- b. Syarat formil, memiliki makna bahwa dalam jual beli tak hanya persyaratan yang berkaitan dengan hak, kewenangan dan objek saja yang dapat melahirkan perjanjian. Akan tetapi syarat formil merupakan syarat yang dapat menghantarkan jual beli yang dilakukan memiliki kekuatan hukum dan diakui oleh hukum. Syarat yang dapat juga disebut sebagai syarat administrasi yang dilakukan dengan atau dihadapan pejabat yang berwenang sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada perjanjian jual beli tanah garapan di Kebulen diketahui bahwa jual beli yang dilakukan dengan surat perjanjian di bawah tangan. Hal tersebut tidak memenuhi Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun diketahui dan ditandatangani pejabat kelurahan namun lurah bukanlah pejabat yang berwenang. Dimana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta otentik PPAT yang menjadi bukti atas kepemilikan hak secara yuridis.

Perjanjian jual beli tersebut disaksikan oleh Hendri Purwanto dan Agus dalam proses transaksi dan pembuatan surat perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Meski dalam perjanjian jual beli tersebut dihadiri oleh 2 saksi namun hal tersebut tidak dapat memenuhi Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa terdapat sekurang-kurangnya 2 saksi harus menghadiri proses transaksi dan pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum yang dilakukan. Sebab hadirnya saksi dalam perjanjian jual beli

tanah garapan di Kebulen dalam pembuatan surat perjanjian jual beli tanah di bawah tangan bukan dalam pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Sehingga pada syarat formil dengan jelas diketahui tidak terpenuhi.

Pada penelitian ini objek perjanjian berupa sebidang tanah. Yang mana pada setiap tanah memiliki status hukum berupa hak atas kepemilikan. Pada objek perjanjian dalam penelitian ini pihak penjual mengklaim bahwa tanah tersebut miliknya meskipun tidak ada bukti surat atas kepemilikan. Hak yang terlahir atas peristiwa hukum berupa waris. Klaim tersebut juga terjadi didukung dengan bukti bahwa keluarga H. Adnan telah menguasai fisik tanah secara bertahun-tahun dan terus menerus dengan menggarap tanah sebagai pemakaman keluarga. Kendati hal tersebut menjadi alasan untuk mengklaim, akan tetapi tidak cukup untuk membuktikan bahwa pihak penjual merupakan seseorang yang berhak atas sebidang tanah tersebut.

Telah diketahui bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut tidak ditemui mengenai riwayat hidupnya baik di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Pekalongan maupun pada tingkat pemerintah desa. Sedangkan Hak Milik dapat terjadi dengan 2 cara yakni secara originair yang memiliki makna bahwa terjadinya Hak Milik karena penetapan pemerinyah, karena undang-undang bisa juga karna hukum adat dan Hak Milik dapat terjadi juga secara derivatif yang memiliki makna bahwa Hak Milik atas tanah terjadi atas perbuatan hukum

maupun peristiwa hukum.

Hak Milik objek transaksi pada jual beli tanah garapan di Kebulen tidak terjadi melalui 2 cara seperti yang telah diuraikan sebelumnya yang sesuai pada Pasal 22 dan Pasal 26 ayat 1 UUPA. Sehingga dapat disimpulkan bahwa selain klaim dari pihak penjual, tanah tersebut merupakan tanah yang belum dilekati suatu hak atas kepemilikan tanah atau sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang menimbulkan keraguan. Yang mana dalam hal ini tanah tersebut tergolong sebagai tanah garapan di atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara. Selanjutnya diketahui bahwa terlahir hak garap yang timbul atas penggarapan yang dilakukan oleh keluarga H. Adnan. Sedangkan hak garap bukanlah salah satu hak kepemilikan atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA. Selain itu sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan pendaftaran tanah yang bersifat positif dimana sertifikat merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan hak.

Pada akad jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen memiliki indikasi bahwa terdapat kekhilafan (*dwaling*) dan ketidakjelasan yang terjadi pada objek perjanjian. Didasari ketidakjelasan asal usul kepemilikan objek perjanjian dan tidak memiliki wewenang atas objek perjanjian berupa tidak adanya bukti surat kepemilikan yang mengikat terhadap objek perjanjian serta tidak terpenuhinya syarat sah jual beli baik syarat subjektif maupun syarat objektif serta tidak terpenuhinya syarat materiil dan formil. Sehingga berdasarkan uraian

yang telah dibahas sebelumnya, status hukum perjanjian yang terjadi diketahui bahwa semua syarat tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tersebut dihukumi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat di Kebulen

Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan untuk mencapai suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Apabila suatu peristiwa terjadi maka timbullah kewajiban dan diperolehnya hak bagi subjek hukum. Dalam jual beli melahirkan suatu akibat hukum dari perikatan tersebut dimana subjek hukum memiliki hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Demikian pula subjek hukum lainnya berhak menerima uang namun juga memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang. Dapatlah keterangan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak terhadap objek hukum melahirkan akibat hukum.

Pada jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen bahwa para pihak menganggap melahirkan suatu kewajiban dan mendapatkan suatu hak. Yang mana pihak pembeli yakni para pengurus Ghobah memiliki kewajiban membayar objek transaksi yang senilai kepada pihak penjual yakni Zainuddin Asmuri. Selain kewajiban membayar pihak pembeli juga mendapatkan hak perpindahan hak kepemilikan atas objek transaksi. Sedangkan pihak penjual berkewajiban menyerahkan tanah yang disini menjadi objek transaksi kepada pembeli. Akan tetapi dalam

menyerahkan barang sesuai pada Pasal 613 KUHPdata menjelaskan bahwa penyerahan barang atas barang tidak bergerak harus dilakukan *overschrijving* atau biasa disebut balik nama. Dalam perjanjian jual beli tanah garapan tanpa sertifikat harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai Pasal 19 PP No. 5 tahun 1960 yakni PPAT. Sebelum melakukan balik nama harus dilakukan Akta Jual Beli (AJB) terlebih dahulu.

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah garapan tersebut dianggap melahirkan akibat hukum berupa kewajiban menyerahkan objek transaksi dan harga yang senilai serta perpindahan hak atas kepemilikan oleh para pihak jual beli. Dimana diketahui bahwa peristiwa hukum berupa jual beli dan perbuatan hukumnya berupa perjanjian jual beli yang menimbulkan hubungan hukum yakni hubungan penjual dan pembeli. Kendati atas tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian serta syarat materiil dan syarat formil terhadap pengalihan hak atas tanah menyebabkan bahwa perjanjian jual beli tanah garapan di Kebulen dianggap tidak diakui oleh hukum atau batal demi hukum. Akibat hukum yang timbul pada para pihak tersebut berwujud lenyapnya suatu hubungan hukum yang di indikasikan bahwa perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada Dimana hal tersebut didasari bahwa pihak pembeli dapat menguasai tanah garapan setelah terjadinya perbuatan hukum berupa jual beli namun mendapatkan kesulitan dalam mengolah objek transaksi atas ketiadaan bukti yuridis yang

membuktikan kepemilikan atas haknya.

Pada jual beli tanah garapan tanpa sertifikat menimbulkan beberapa akibat hukum berupa tidak terjadinya peralihan hak. Pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah yang dibeli secara di bawah tangan karena tidak mempunyai dasar hukum berupa akta PPAT untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan. Pembeli bisa saja dirugikan apabila timbul perselisihan di kemudian hari, karena pembeli tidak mempunyai alas hak yang kuat. Hal-hal yang timbul setelah terjadinya perbuatan hukum berupa jual beli tanah garapan yang bersebrangan dengan aturan hukum yang berlaku adalah tindakan melawan hukum. Jual beli tanah garapan merupakan salah satu tindakan yang tergolong melawan hukum, didasari bahwa tanah garapan yang sejatinya adalah sebidang tanah dengan status hukum tanah milik negara tidak boleh diperjual belikan. Sesuai Pasal 372 KUHPidana yang menjelaskan bahwa *“setiap orang yang menjual atau memindahkan tangankan barang milik orang lain, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, tanpa izin sah dari pemilik barang tersebut dapat dipidana dengan hukuman penjara paling lama empat tahun atau denda paling banyak sembilan juta rupiah”*. Oleh sebab itu penjual tanah garapan tanpa sertifikat dapat diberi sanksi hukuman atas tindakan memperjual belikan barang bukan miliknya dan tanpa hak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penguasaan lahan pada sebidang tanah tanpa adanya alas hak merupakan fenomena yang masih banyak terjadi. Pada akad jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dalam hukum Nasional atau hukum positif memiliki indikasi bahwa terdapat kekhilafan (*dwaling*) dan ketidakjelasan yang terjadi pada objek perjanjian. Didasari ketidakjelasan asal usul kepemilikan objek perjanjian dan tidak memiliki wewenang atas objek perjanjian berupa tidak adanya bukti surat kepemilikan yang mengikat terhadap objek perjanjian dan tidak terpenuhinya syarat sah jual beli baik syarat subjektif maupun syarat objektif serta tidak terpenuhinya syarat materiil dan formil. Sehingga diketahui bahwa semua syarat tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tersebut dihukumi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.
2. Akibat hukum yang timbul pada para pihak berwujud lenyapnya suatu hubungan hukum yang di indikasikan bahwa perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada. Sehingga jual beli tersebut tidak melahirkan adanya peralihan hak, pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah yang dibeli secara di bawah tangan, pembeli bisa saja dirugikan apabila timbul perselisihan di kemudian hari, dan jual beli tanah garapan bersebrangan dengan aturan hukum yang berlaku yang mana merupakan tindakan melawan hukum. Didasari bahwa tanah garapan yang sejatinya adalah

sebidang tanah dengan status hukum tanah milik negara tidak boleh diperjual belikan. Oleh sebab itu penjual tanah garapan tanpa sertifikat dapat diberi sanksi hukuman atas tindakan memperjual belikan barang bukan miliknya dan tanpa hak.

B. Saran

1. Untuk para penggarap tanah garapan dapat melakukan permohonan pengalihan hak atas tanah menjadi Hak Milik kepada Negara melalui Badan Pertanahan Nasional setempat terlebih dahulu sebelum menjual tanah garapan kepada pihak pembeli
2. Diharapkan pihak penjual dalam setiap tindakan jual beli menerangkan secara jelas mengenai kondisi objek transaksi baik jenis, letak, jumlah, status hukum dan kekurangan yang terikat pada objek.
3. Diharapkan pula pihak pembeli untuk lebih teliti dalam memilih dan menanyakan segala hal yang berkaitan dengan objek transaksi, serta melakukan jual beli atas benda tidak bergerak bersama atau dihadapan pejabat yang berwenang.
4. Kepada para akademisi dan teman-teman yang telah membaca skripsi ini, hendaknya bisa mengetahui dan dapat mempraktikan tentang syarat sah jual beli dalam kehidupan sehari-hari pada saat melakukan jual beli baik atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Tinggi, 2010.
- Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2003.
- Mauljadi, Kartini dkk. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cet. Ke-6. Depok: PT.RajaGrafindo Persada, 2014.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-4. Bandung: PT. Alumni, 2013.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. Ke-3. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. Ke-3. Jakarta: Kencana, 2007
- Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. Ke-1. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

SKRIPSI

- Aswari, Alvionita Winda. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi kasus di Kabupaten Pangkep). *Skripsi*, 2022, Vi.
- Ananda, Aulia Eza. Proses Perubahan Hak Atas Tanah Garapan Menjadi Hak Milik Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Garapan di Wilayah Kota Depok). *Skripsi*: FH- Universitas Pembangunan Veteran Nasional (VETERAN) Jakarta, 2015.
- Ningrum, Tania Diah Ayu Widya. Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. *Skripsi*, 2022.

JURNAL

- Baharudin. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual

- Beli Tanah. *Jurnal:Keadilan Progresif*Vol. 5 No.1, 2014.
- Mubarok, Lutfiah dkk. Tinjauan Fiqh Muamalah dan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. *Journal: Vol.7 No.2*, 2021.
- Nurhayati, Yati dkk. Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal : Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)*, Vol. 2, 2021.
- Ramadhani, Rahmat. Analisis Yuridis Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap. *Jurnal:SiNTESA*, Ke-1, 2797-9679, 2021.

WEBSITE

- Hasanah, Sovia. Arti Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum dan Akibat Hukum. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.
- Hidayat, Anwar. Penjelasan Analisis Data dan Rancangan Analisis Data” ,2012, Web, diakses dari <https://www.statistikian.com/2012/10/rancangan-analisa-data.html>.
- Kuswandi. Dugaan Mafia Tanah, 6,5 Hektare Tanah di Kota Pekalongan Diduga Diserobot, Suara Merdeka Pantura, 9 Maret 2023, Diakses dari<https://pantura.suaramerdeka.com/pantura-raya/067923633/dugaan-mafia-tanah-65-hektare-tanah-di-kota-pekalongan-diduga-diserobot>.
- Mercubuana.ac.id. Metode Pengumpulan Data. Pdf. diakses dari <https://mercubuana.ac.id/files/MetodeLogiPenelitian/Met%20Pen%20UMB%203-ok.pdf>.
- Muslihun. Pembebasan Tanah Proyek Tanggul Kota Pekalongan Diduga Ada Mafia Tanah, Satu Keluarga Lapor ke Kejaksaan. Ayosemarang.com, 28 Desember 2022, Diakses dari <https://www.ayosemarang.com/umum/pr-776331355/pembebasan-tanah-proyek-tanggul-rob-kota-pekalongan-diduga-ada-mafia-tanah-satu-keluarga-lapor-ke-kejaksaan>.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie” , Pdf, <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, Pdf, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>

WAWANCARA

Mega, Fery. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Pekalongan. diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 7 September 2023.

Handoko, Redy. Pengurus dan Pengelola Ghobah (Makam Sapuro). diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 25 Agustus 2023.

Hartadi. Pengurus dan Pengelola Ghobah (Makam Sapuro). diwawancarai oleh Rumaisah. Pekalongan, 25 Agustus 2023.

Triyono. Pengadministrasi Umum Kelurahan Sapuro Kebulen. diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 24 Agustus 2023

Data Desa Sapuro Kebulen. Laporan Monografi Semester I 2023. Kecamatan Pekalongan Barat, Kabupaten Pekalongan, 2023.

Badan Pusat Statistik Kota Pekalongan. Kecamatan Pekalongan Barat Dalam Angka 2022. Pekalongan: 2022.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Rumaisah
2. Tempat, Tanggal Lahir : Pemalang, 02 Juli 1998
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Alamat : Desa Kauman , RT.004 RW.002,
Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang

B. Identitas Orang Tua

1. Nama Ayah : Busaeri
2. Pekerjaan : Wafat
3. Nama Ibu : Mar'atun
4. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
5. Alamat : Desa Kauman , RT.004 RW.002,
Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang

C. Riwayat Pendidikan

1. SD Muhammadiyah 03 Comal, Pemalang (Tahun Lulus 2011)
2. SMP IT Darul Fikri Bawen, Semarang (Tahun Lulus 2014)
3. SMK Al-Hidayah 02 Jagakarsa, Jakarta Selatan (Tahun Lulus 2017)
4. UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan Jurusan Hukum Ekonomi
Syariah Angkatan 2019

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya
untuk digunakan seperlunya.