

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus di Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan,
Kabupaten Bengkalis)**

Oleh : *M. Shihab Rozi*

Pembimbing 1 : Dr. Hayatul Ismi, SH., MH

Pembimbing 2 : Dr. Rahmad Hendra, SH., M.Kn

Alamat : Jln. Sawit Gading, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru,
Riau

Email : shihabrozi35@gmail.com - Telepon : 0822-8531-0737

ABSTRACT

This study aims to find out why the practice of buying and selling land in front of the village head is often carried out by the community in Boncah Mahang Village, Bathin Solapan District, Bengkalis Regency and what efforts must be made so that the community buys and sells land rights in accordance with Government Regulation number 24 of 1997 so that obtain permanent legal force as well as protection for the sale and purchase of land rights which have only been carried out privately.

The type of research used is sociological or empirical legal research. Sociological research is research on law observing the characteristics of a community's behavior in an area in an aspect of social life if we look at the facts on the ground. The results of this study are first to find out legal protection by someone who buys and sells land privately in order to get his rights back over the dispute, the second research results find that the things that result in buying and selling under the hands in Boncah Mahang Village are: habit factor, expensive cost factor, factor of the distance of the national land agency agency.

Keywords: Protection-Purchasing of Land-Underhand

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber mata pencaharian dan kehidupan serta menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan manusia dan tanah tidak dapat dipisahkan, manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Hukum adalah struktural universal masyarakat yang faktanya berasal dari ketentuan undang-undang. Dan undang-undang dibuat untuk melindungi dan mensejahterakan masyarakat. Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. UUPA merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), yang menyatakan bahwa : “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara

dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Tanah sebagai hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini berarti kepemilikan tanah dapat menjualnya dengan pihak lain, Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya.²

Namun tata cara pembelian tanah masyarakat Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis berbeda yakni si penjual kepada si pembeli hanya cukup dengan kata sepakat mengenai harga dan luas tanah, kemudian si pembeli setelah menyerahkan uang langsung dapat menempati atau menguasai tanah, bukti tanda terjadi penyerahan tanah biasanya menggunakan kwitansi disertai dengan penyerahan surat tanah baik itu surat keterangan tanah, surat ganti kerugian ataupun sertifikat yang tentu karena penyerahan hak milik tidak dilakukan di hadapan pejabat maka surat tanah tersebut masih memakai nama pemilik yang lalu

¹ M. P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 1.

² <https://pdb-lawfirm.id/> diakses pada tanggal 30 Agustus 2022

karena tidak di daftarkan , adapula yang melakukan jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh kepala desa sehingga masih banyak kepemilikan tanah di desa tersebut yang belum beralih hak secara sempurna sesuai undang-undang di desa tersebut.³

Dengan kondisi banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan maka bagaimanakah hukum dapat melindungi masyarakat Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis jika suatu nanti terjadi sengketa atau permasalahan terhadap status tanah tsb. Data kepemilikan tanah yang sesuai dengan permasalahan ini di Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis.

Dari pemaparan latar belakang di atas penulis tertarik mengkaji sebagai bahan karya penelitian proposal yang berjudul *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis)*

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli dibawah tangan Di Desa Boncah Mahang, Kecamatan

³ Hasil wawancara bersama Kepala Desa Boncah Mahang Bapak Roma Yono S.IP Pada Tanggal 27 Febuari 2023 di Desa Boncah Mahang.

Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis?

2. Apakah yang menjadi faktor penyebab masyarakat Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis membeli hak milik secara di bawah tangan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli dibawah tangan di Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis.
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis membeli hak milik secara di bawah tangan

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis
 - 1) Bagi Penulis Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi yaitu sebagai syarat dalam menempuh ujian akhir untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
 - 2) Bagi Akademis

Memberikan sumbang pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata BW di Fakultas Hukum Universitas Riau. Penelitian ini dapat dijadikan referensi dan perbandingan bagi peneliti berikutnya yang berkaitan dengan penelitian penulis.

b. Secara Praktis

1. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat mengenai jual beli tanah.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukun dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁴

⁴ Rahayu, Peraturan Pemerintah RI Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, E-Jurnal UMS, 2009.

Philipus M Hadjon mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁵

Dalam Peraturan Pemerintah No.2 Tahun 2002 tentang Tatacara Perlindungan Terhadap Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia yang Berat, perlindungan hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.

2. Teori Hak

diakses pada laman
<http://etd.eprints.ums.ac.id/>

⁵ Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

Secara definitif “hak” merupakan unsur normatif yang berfungsi sebagai pedoman berperilaku, melindungi kebebasan, kekebalan serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya.⁶ Hak sendiri mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pemilik hak;
- b. Ruang lingkup penerapan hak;
- c. Pihak yang bersedia dalam penerapan hak.⁷

Hak Penguasaan Tanah

Penguasaan tanah dibedakan kepada dua penguasaan yaitu penguasaan langsung dan penguasaan tidak langsung. Penguasaan langsung adalah penguasaan negara terhadap tanah yang belum dimiliki perseorangan, tanah seperti ini disebut dengan istilah “tanah yang dikuasai langsung oleh negara” atau kemudian disebut secara singkat sebagai “tanah negara”. Adapun hak menguasai secara tidak langsung adalah hak menguasai negara terhadap tanah yang telah dimiliki perseorangan, atau disebut dengan “tanah yang dikuasai tidak langsung oleh negara” atau “tanah negara tidak bebas”.⁸

Hak-hak penguasaan tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum,

⁶ Tim ICCE UIN Jakarta, *Demokrasi, Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani*, Prenada Media, Jakarta, 2003, hlm. 199.

⁷ Ibid.

⁸ Bender. A., & Arizona, Y.(2019). *Adat in Indonesian Land Law: A Promise For The Future Or a Dead End ? The Asia Pasific Joernal of Antropology*, 20:25

jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret (subjektif recht), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Macam-macam penguasaan hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Adapun hak-hak atas tanah tersebut antara lain:

1) Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁹ Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan¹⁰.

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha ini merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara baik bagi usaha dibidang Pertanian, Perikanan, Peternakan seperti tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah

⁹ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁰ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 65

yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara. Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh.¹¹

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3) Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah;
- b. Mengenai tanah Milik; yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

4) Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak

pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khususnya yang ingin atau akan diteliti.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Demi memperlancar penelitian penulis maka penulis menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris, Penelitian sosiologis adalah penelitian tentang hukum mengamati apa yang menjadi karakteristik sebuah perilaku masyarakat disuatu wilayah dalam suatu aspek kehidupan sosial.¹²

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan dari unit kerja atau individu yang akan diteliti, sifat dan karakteristiknya. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Sugiono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek/subjek yang mempunyai

¹¹ Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹² Joenedi Efendi, dkk, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm 152.

kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹³ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Pemilik Tanah, dan Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bengkalis.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Dari sampel inilah data primer nantinya akan diperoleh.

4. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden baik dari data sampel maupun informan dari penelitian. Adapun data yang diperoleh yaitu dari Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bengkalis.

2. Data Sekunder

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, maka data yang dipakai adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi,

dan peraturan perundang-undangan.¹⁴

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Wawancara, wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara terstruktur, yang diartikan dengan metode wawancara di mana si pewawancara telah menyiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan yang hendak disampaikan kepada responden.
- b. Kajian Kepustakaan, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah dan menganalisis literatur-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang ditelitinya.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan penulis adalah analisis data kualitatif. Analisis kualitatif yaitu data yang tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya, cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang telah diperoleh. Dalam menarik kesimpulan, penulis menggunakan metode berfikir secara deduktif yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang

¹³ Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, 2010. hlm. 90

¹⁴ Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 107

bersifat khusus, dimana dalam menetapkan suatu kesimpulan dimulai dengan melihat faktor-faktor yang nyata dan diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dengan dijumpai teori-teori.¹⁵

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.¹⁶

¹⁵ Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah; Persiapan Bagi Peneliti*, UNRI Press, Pekanbaru, 2005, hlm. 20.

¹⁶ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, 2015, Jakarta, hlm. 7.

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (nonpertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm 7.

berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

1. Hak Milik;
 2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan;
 4. Hak Pakai;
 5. Hak Sewa;
 6. Hak membuka tanah;
 7. Hak memungut hasil hutan;
- Hak –hak lain yang tidak termasuk dalam hak –hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

4. Terjadinya Hak Atas Tanah

Hak pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek).¹⁸ Jadi

¹⁸ Gilbert, J. (2007) Historical Indigenous Peoples Land Claim: A comparative and International Approach to the Common Law Doctrine on Indigenos Title. *International & Comparative Law Quarterly*, vol.56.3

apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:¹⁹

a. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);

b. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.

BAB III

GAMBARAN UMUM

A. Gambaran Umum Kabupaten

Bengkalis

1. Sejarah

Bengkalis pada masa lalu memegang peranan penting dalam sejarah. Berdasarkan cerita rakyat yang ada, dimulai pada tahun 1645, Bengkalis hanya merupakan kampung nelayan. Berdasarkan sumber sejarah, pada tahun 1678, daerah ini menjadi tempat pertemuan pedagang-pedagang Melayu, Jawa, Arab yang membawa barang dagangannya bersama dengan pedagang-pedagang dari Palembang, Jambi, Indragiri, Aceh, Kedah, Perak, Kelong, Johor, Penang, Petani, Siam, Kamboja, Kocin, Cina dan orang-orang

¹⁹ *Ibid.*

Minangkabau yang mendiami Sumatera dan datang ke sana untuk mengambil garam, beras, dan juga ikan (terubuk) yang banyak ditangkap oleh orang-orang Selat.²⁰

2. Letak Geografis

Kabupaten Bengkalis dengan ibukota Bengkalis merupakan salah satu dari 11 kabupaten/kota di Propinsi Riau. Wilayahnya mencakup daratan bagian pesisirTimur pulau Sumatera. Secara Geografis, posisi wilayah Kabupaten Bengkalis pada posisi 2°30′-0°17′ Lintang Utara dan 100°52′-102°10′ Bujur Timur,

B. Gambaran Umum Kecamatan Bathin Solapan

1. Sejarah

Bathin Solapan adalah sebuah kecamatan yang berada di kabupaten Bengkalis, provinsi Riau, Indonesia. Kecamatan Bathin Solapan merupakan pemekaran dari kecamatan induk yaitu Kecamatan Mandau pada tahun 2017.²¹ Ibu kota kecamatan ini berada di desa Sebangar. Bathin Solapan berbatasan langsung dengan Kota Dumai & Kabupaten Rokan Hilir Riau.

C. Gambaran Umum Desa Boncah Mahang

Desa Boncah Mahang adalah desa hasil pemekaran dari Desa Sebangar, tepatnya pada tahun

2013 dengan luas 80 Km². Boncah Mahang terdiri dari dua kata yakni kata "BONCAH" yang berarti rawa-rawa (Dataran Rendah yang Berair) yang dilintasi Sungai Senangar dan beberapa anak sungai, dan kata "MAHANG" adalah rawa yang ditumbuhi oleh pohon kayu mahang dan menjadi salah satu tempat mata pencaharian suku sakai (Suku Asli Desa Boncah Mahang) untuk menangkap ikan dengan cara tradisional yang disebut Lukah.²²

3. Letak Geografis

Secara Astronomi desa Boncah Mahang berada pada titik Koordinat 101°3'20,2"BT - 101°10'18,0"BT dan 1°21'58,5"LU - 1°29'6"LU. Luas Wilayah Desa + 8.000 Ha. Secara Geografis Desa Boncah Mahang berada pada timur laut dari sungai Senangar yang menjadi batas Desa antara Desa Boncah Mahang dengan Desa Kesumbo Ampai secara alami dan sungai petani terletak sebelah Barat Daya Desa Boncah Mahang dengan Desa Air Kulim. Wilayah Boncah Mahang terdiri dari Dua Dusun yaitu Dusun Sakobotik dan Pasir Putih, memiliki 9 RW dan 56 RT.²³

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

²⁰<https://diskominfotik.bengkaliskab.go.id/web/statis/sejarah/3>

²¹www.camatmandau.bengkaliskab.go.id.
Diakses tanggal 26 Februari 2021

²²<https://desaboncahmahang.id/halaman/detail/sejarah>

²³ *Ibid.*

A. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan Masyarakat Desa Boncah Mahang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis

Berdasarkan wawancara bersama Kepala Desa Boncah Mahang tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan tidak bisa mendapat perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 yang berbunyi “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku” untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum yang penuh, maka masyarakat harus segera mendaftarkan tanahnya atau melakukan proses balik nama atau peralihan hak, untuk dapat melakukan peralihan hak, seseorang harus memenuhi syarat adanya akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT.²⁴

Selain untuk perlindungan hukum, jual beli dibawah tangan juga sebagai syarat dilakukannya pendaftaran seperti halnya yang tertuang didalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24/ 1997 yang berbunyi; “Peralihan hak atas tanah dan hak

milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan

²⁴ Hasil wawancara bersama Kepala Desa Boncah Mahang Bapak Roma Yono S.IP Pada Tanggal 27 Febuari 2023 di Desa Boncah Mahang.

²⁵ pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan.

B. Faktor Penyebab Masyarakat Desa Boncah Mahang Membeli Hak Milik Di Bawah Tangan

Untuk menjaga kepastian hukum terhadap tanah maka pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan berkewajiban melindungi status hukum dari tanah yang dimiliki oleh penduduk Indonesia. Dasar hukumnya tercantum di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

a. Proses Terjadinya Jual Beli di Bawah Tangan

Kepala Desa memang tidak berhak membuat akta jual beli seperti halnya PPAT/Notaris, tetapi pihak desa berkewajiban menandatangani dan mengetahui telah ada perpindahan hak dari penjual dan pembeli karena nantinya kepengurusan surat awal tanah, surat keterangan ganti kerugian (SKGR), surat ukur, akan dikeluarkan oleh pihak desa, ini juga merupakan langkah awal untuk memenuhi syarat-

syarat pendaftaran tanah di BPN.

b. Faktor-faktor Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan menunjukkan beberapa faktor yang mempengaruhi jual beli tanah di bawah tangan adalah seperti berikut:

1. Faktor Kebiasaan

Faktor budaya atau kebiasaan yang dilakukan sejak jaman dahulu oleh masyarakat Desa Boncah Mahang lambat laun menjadi sebuah budaya atau kebiasaan. Hal ini dapat penulis simpulkan dari hasil wawancara dari Kepala Desa. Jual beli dibawah tangan dilakukan karena adanya rasa kepercayaan atau kekerabatan di antara sesama masyarakat. Perjanjian masyarakat yang sangat sederhana ini, menyebabkan jual beli hak atas tanah dan terjadi dan pihak pembeli bisa menguasai tanah tersebut.²⁶

2. Faktor Biaya Mahal.

Faktor biaya juga merupakan faktor yang paling berpengaruh. Biaya yang dikeluarkan jika jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa bersifat sukarela atau

²⁶ Hasil wawancara bersama Kepala Dusun Desa Boncah Mahang Bapak Rahman Pada Tanggal 28 Febuari 2023 di Desa Boncah Mahang.

pihak desa tidak memiliki standar harga tertentu terhadap tanah tersebut. Tidak ada peraturan dari desa yang mengatur mengenai biaya dalam proses jual beli di hadapan Kepala Desa. Sedangkan ketika mengurus di hadapan Notaris/PPAT, mereka harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Faktor jauhnya instansi BPN.

Rahman selaku Kepala Dusun (Kadus) Desa Boncah Mahang dalam wawancara menuturkan bahwa “biaya dalam proses jual beli dihadapan PPAT terbilang cukup mahal antara Rp 4-10 juta. Hal itulah yang melatar belakangi masyarakat di Desa Boncah Mahang masih melakukan dengan cara di hadapan Kepala Desa. Begitu pula dengan proses administrasinya tidak lambat. Estimasinya 1-2 hari saja untuk membuat Surat Keterangan Jual tersebut”.²⁷

3. Faktor jauhnya instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan dukungan sarana dan fasilitas yang memadai penegakan hukum akan dapat terlaksana dengan baik. Sarana dan fasilitas yang dimaksud, antara lain, sumber daya manusia, organisasi

²⁷ Hasil wawancara bersama Kepala Dusun Desa Boncah Mahang Bapak Rahman Pada Tanggal 28 Febuari 2023 di Desa Boncah Mahang.

yang baik, peralatan yang mumpuni, dan sumber dana yang memadai, Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat.²⁸

Dari adanya sarana dan prasarana berdasarkan wawancara bersama Kepala Dusun Bapak Rahman menyatakan bahwa Masyarakat Desa Boncah Mahang minim pengetahuan tentang peralihan hak, tetapi sarana sosialisasi sangat kurang pada penduduk desa, seperti pada pihak BPN, yang seharusnya memberikan himbauan hanya di jejaring sosial, terlebih lagi jangkauannya tidak dekat, dan tidak adanya pihak yang terkait memberikan sosialisasi penyuluhan secara turun langsung ke Desa Boncah Mahang, mereka beralasan untuk mengadakan penyuluhan langsung ke desa-desa mengenai pentingnya peralihan hak yang sah dimata hukum memerlukan biaya akomodasi yang besar, dan BPN tidak mempunyai alokasi dana khusus dari pemerintah.²⁹

²⁸ Soerjono Soekanto, Pokok-pokok Sosiologi Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 47.

²⁹ Hasil wawancara bersama Kepala Desa Boncah Mahang Bapak Roma Yono S.IP Pada Tanggal 27 Febuari 2023 di Desa Boncah Mahang.

BAB IV PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Praktek jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan PPAT dan baru dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, sepanjang telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” dalam jual beli hak atas tanah tersebut, maka jual beli demikian tetap sah dan berharga.
2. Faktor yang mempengaruhi masyarakat Desa Boncah Mahang masih melakukan jual beli dibawah tangan kerana membolehkan proses hukum secara adat mengenai peralihan hak atas tanah, kurangnya sosialisasi pemahaman hukum masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak nya guna perlindungan hukum atas hak nya, sedikit masyarakat yang tau syarat jual beli peralihan hak, ada yang tau tapi karena prosenya sulit, prosesnya mahal

dihadapan PPAT dan pengurusan nya terlampau jauh dihadapan BPN.

B.Saran

1. Diharapkan kepada BPN agar kiranya dapat memberikan sosialisasi tentang hak atas tanah kepada masyarakat baik ditingkat kecamatan maupun desa dan hendaknya diharapkan membantu masyarakat yaitu dengan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya sesuai kebutuhan serta perlunya tenaga yang professional baik teknis maupun administrasi sehingga dalam melayani masyarakat dapat dilakukan secara cepat, akurat dan professional.
2. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai hak atas tanah hak milik dan sanksi pihak yang tidak melaksanakannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

M. P Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 1.

Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan

- Peradilan Administrasi Negara, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.
- Tim ICCE UIN Jakarta, Demokrasi, Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani, Prenada Media, Jakarta, 2003, hlm. 199.
- Bender. A., & Arizona, Y.(2019). Adat in Indonesian Land Law: A promise For The Future Or a Dead End ? The Asia Pasific Joernal of Antropology, 20:25
- AP. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 65
- Joenedi Efendi, dkk, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm 152.
- Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, 2010. hlm. 90
- Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 107
- Aslim Rasyad, Metode Ilmiah; Persiapan Bagi Peneliti, UNRI Press, Pekanbaru, 2005, hlm. 20.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, 2015, Jakarta, hlm. 7.
- Gilbert, J. (2007) Historical Indigenous Peoples Land Claim: A comparative and International Approach to the Common Law Doctrine on Indigenos Title. *International & Comparative Law Quarterly*, vol.56.3
- Soerjono Soekanto, Pokok-pokok Sosiologi Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 47.
- B. Peraturan Perundang-Undangan**
- Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- C. Website**
- <https://pdb-lawfirm.id/> diakses pada tanggal 30 Agustus 2022
- <http://etd.eprints.ums.ac.id/>
- <https://diskominfotik.bengkaliskab.go.id/web/statis/sejarah/3>
- <https://www.riau.go.id/home/content/6/kab-bengkalis>
- www.camatmandau.bengkaliskab.go.id. Diakses tanggal 26 Februari 2022
- <https://desaboncahmahang.id/halaman/detail/sejarah>