

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang maha kuasa merupakan anugerah yang tidak dapat disia-siakan, sebab tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan manusia.¹ Pada hakekatnya manusia dimanapun berada akan selalu membutuhkan tanah karena semua kegiatan manusia hampir selalu berhubungan dengan tanah. Begitu pentingnya peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan manusia baik untuk tempat bermukim maupun untuk tempat usaha dan lain-lain.

Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktifitas pertanian saja namun saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yaitu tanah sebagai aset penting dalam sebuah industrialisasi dan penunjang segala macam aktifitas manusia. Situasi yang terjadi dewasa ini adalah adanya hubungan timbal balik antara manusia dengan tanah yaitu manusia semakin lama semakin meningkat jumlahnya sehingga kebutuhan manusia akan tanah semakin bertambah, sementara jumlah tanah

¹Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika: jakarta. hlm.262.

tidak bertambah/terbatas, dengan adanya fakta tersebut maka menyebabkan semakin tingginya nilai guna tanah bagi manusia.

Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan terjadinya transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lainnya, sehingga sangat besar kemungkinan timbulnya masalah yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah maka maka meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Mengingat Indonesia adalah Negara hukum segala kegiatan pembangunan harus berdasarkan hukum. Hukum diperlukan agar pembangunan dapat berjalan dengan tertib dan terhindar dari benturan kepentingan, khususnya benturan kepentingan soal tanah sehingga hukum akan melindungi hak seseorang yang memiliki tanah tersebut. Di Indonesia jaminan akan kepastian hukum terhadap

hak masyarakat atas suatu tanah telah tercantum dalam Pasal 33 ayat

(3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan :

”Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan atas hak-hak atas tanah yang dipegang masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut pemerintah melakukan pendaftaran tanah dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

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

Dengan demikian pendaftaran hak milik atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang secara langsung dibuat dihadapan

PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak.

Dengan mendaftarkan hak milik atau peralihan hak milik atas tanah karena jual beli disertai dengan sertifikatnya maka akan menjamin hak seseorang tersebut atas tanah yang dimilikinya. Dalam perkembangan eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga dari segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan, dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada efektifitas, efisiensi dan transparansi penegakan hukum.²

Bisa dilakukannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT), hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual-belinya yang kemudian dilanjutkan dengan mendaftarkan akta jual beli tersebut kepada kantor Pertanahan setempat(Kabupaten).

Dengan didaftarkannya peralihan maka akan dapat memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah

² S, Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, PT Gramedia: Jakarta. hlm. 3-4.

yang baru dan sebagai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya dalam mempertahankan haknya dari gangguan pihak-pihak lain.

Bagi pemegang hak atas tanah, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Perintah dalam pendaftaran tanah juga berlaku kalau terjadi peralihan hak atas tanah, peralihan hak tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah tukar menukar dan lain-lain. Persoalan yang terjadi dalam bidang pertanahan adalah adanya praktek jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta resmi terkait pengalihan hak atas tanah tersebut dari PPAT ataupun secara hukum adat yang diketahui oleh kepala desa atau kepala suku sebagai bukti yang sah dalam kegiatan peralihan hak atas tanah.

Didalam pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak

pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama), penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai tanah yang baru.

Tentu saja kegiatan peralihan hak atas tanah idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), karena resiko hukum yang timbul akan lebih kecil dibandingkan dengan jual beli tanah yang belum bersertifikat. Bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi, adanya potensi konflik atau sengketa dikemudian hari seperti kepemilikan atas bidang tanah baik mengenai batas, luas tanah ataupun karena ahli waris dari pemilik tanah sebelumnya maupun pihak lain mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.

Bapak Hilman Harun, Datuak Mangkuto Alam selaku Wali Nagari Lubuk Alung menyatakan bahwa masih banyak terjadi di masyarakat nagari jual beli tanah dilakukan dibawah tangan dimana transaksi itu dilakukannya secara hukum adat tanpa pembuatan akta di kantor PPAT, bahkan disaat penulis sedang melakukan penelitian dikantor Walinagari lubuk alung terdapat 3 orang yang

baru saja melakukan transakis jual beli tanah dibawah tangan atau secara hukum adat .³

Peralihan hak atas tanah yang dilihat disini tidak hanya jual beli atas tanah adat tetapi juga hak atas tanah yang berasal dari hak perseorangan yang akan menjadi sasaran dalam penelitian ini. Dengan latar belakang diatas maka penulis tertatrik untuk megetahui lebih lanjut tentang bagaimana praktek jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di KecamatanLubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman dengan mengangkat judul :

“PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSETIFIKAT DI KECAMATAN LUBUK ALUNG KABUPATEN PADANG PARIAMAN”

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja alasan-alasan yang menyebabkan masyrakat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman masih melakukan peralihan hak atas tanah yang tidak ada sertifikat ?
2. Bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman ?

³ Wawancara Dengan Pak Hilman Harun Datuak Mangkuto Alam selaku wali nagari Lubuk Alung, tanggal 21 Oktober 2021 pukul 09.21 WIB.

3. Apa saja permasalahan yang timbul setelah terjadinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak bersertifikat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apa saja alasan-alasan yang menyebabkan masyarakat di kecamatan lubuk alung kabupaten padang pariaman masih melakukan peralihan hak atas tanah yang tidak ada sertifikat?
2. Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat di kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman ?
3. Untuk mengetahui apa saja permasalahan yang timbul setelah terjadinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak bersertifikat ?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan diharapkan memberi manfaat yang oleh penulis dibagi menjadi dua bagian :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memperdalam pengetahuan dibidang ilmu hukum, khususnya hukum perdata
- b. Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara ilmiah

- c. Dapat memperkaya ilmu pengetahuan penulis pada khususnya dengan berbagai literatur yang dijadikan sebagai referensi penulisan.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat menjadi bahan referensi bagi keluarga, masyarakat dan Pejabat yang berwenang dalam ruang lingkup yang diteliti,
- b. Dapat membantu mencari solusi-solusi terhadap kendala yang dihadapi dalam proses jual beli tanah dimasyarakat.

E. Metode Penelitian

Menurut Soejono Soekanto, metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁴

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang diajukan, maka spesifikasi pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris.

⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta. hlm. 6.

Penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis empiris berarti penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan atau bagaimana cara masyarakat mempraktekkan dan mengimplementasikan hukum dilapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah bersifat deskriptif analitis yaitu salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji.

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

a. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan

Data dikumpulkan dan diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundangan, buku-buku, jurnal dan hasil penelitian terdahulu. Penelitian kepustakaan dilakukan di :

- a) Perpustakaan Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data yang berkaitan erat dengan permasalahan yang akan dibahas, penelitian yang berada pada wilayah Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman dengan Wawancara langsung dengan pihak terkait :

- a) Pihak yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat
- b) Kantor Wa linagari lubuk Alung
- c) Kantor Kerapatan Adat Nagari

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber atau melalui penelitian lapangan (*field research*) yang berkaitan dengan proses jual beli tanah milik pribadi yang belum bersertifikat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah ada dan terolah, dengan kata lain data tersebut telah ada, baik dalam literatur, perundang-undangan yang terkait dengan objek

penelitian, atau sumber-sumber tertulis lainnya, data sekunder terdiri dari :

- a) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti : peraturan perundang-undangan dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan judul penelitian penulis yaitu

Peralihan Hak Dalam Jual, Beli Tanah Tidak Bersertifikat di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman seperti yang diatur dalam :

- (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria
- (3) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah
- (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b) Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku maupun tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini dimana memberikan penjelasan mengenai hukum primer.

- c) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum

tersier dapat berupa kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

4. Populasi dan Sampel

1) Populasi penelitian

Populasi adalah keseluruhan objek individu/ gejala/ kejadian/ unit yang diteliti dalam penelitian ini adalah orang-orang yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah tersebut. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa PPAT yang berada di Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman.

2) Sampel Penelitian

Sampel penelitian adalah suatu proses untuk memilih suatu bagian representatif dari semua populasi atau bisa juga dikaitkan bagian dari populasi yang diyakini dapat mewakili populasi. Dengan pertimbangan penelitian yang dibatasi dengan 3 (tiga) sampel pihak yang pernah melakukan jual beli tanah yang di Kecamatan Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman.

Cara pengambilan sampel yang akan digunakan yakni dengan teknik *purposive sampling* yakni penarikan sampel dengan cara mengambil subjek berdasarkan atas alasan tertentu

sehingga tidak dapat mengambil lebih banyak jumlahnya, dengan pertimbangan sampel yang diambil dapat mewakili populasi yang ada.

5. Metode Pengumpulan Data

Untuk pengumpulan data yang diperlukan baik data primer maupun data sekunder dalam penelitian ini, maka digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Wawancara (interview)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan guna memperoleh informasi dari responden yang erat dengan masalah yang diteliti dilapangan oleh karena itu penulis akan mewawancarai secara langsung responden yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Mempelajari bahan-bahan dan berkas-berkas yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat, seperti bahan-bahan dan berkas-berkas perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Pusat Universitas Andalas, serta buku-buku yang penulis miliki.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah mengolah dan menganalisis data. Hasil dari pengumpulan data di atas selanjutnya akan diolah

dengan proses editing, proses editing adalah tahap yang dilakukan oleh peneliti setelah memperoleh data-data, maka catatan inforasi akan diolah dan diteliti kembali, guna untuk mengetahui apakah catatan itu sudah cukup baik dan dapat segera disiapkan dan di analisis. Setelah proses pengolahan data, yang dimaksud analisa data kualitatif menurut pendapat Bog dan dan Tailor yaitu metode yang digunakan untuk menganalisa data dengan mendeskripsikan data melalui bentuk kata dan digunakan untuk menafsirkan dan menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari orang tertentu dan perilaku yang diamati.⁵

Analisis data secara kualitatif yaitu ditujukan untuk menghubungkan permasalahan yang ditemukan pada praktiknya dengan teori, peraturan perundang-undangan atau pendapat ahli hukum, sehingga diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk kalimat sebagai gambaran dari yang diteliti untuk mendapatkan kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan ini terdiri dari beberapa Bab.

Adapun sistematika yang dimaksud adalah :

BAB I : PENDAHULUAN

⁵ Lexi J. Moleong, 1991, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Rosyda Karya.hlm.4

Pada bab ini, penulis menjelaskan secara garis besar tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, penulis membahas tentang tinjauan umum mengenai jual beli tanah, hal- mengenai perjanjian, pendaftaran tanah, perlindungan hukum bagi para pihak, dan hal-hal Yang berkaitan dengan topik penelitian.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan mengapa masyarakat di kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman masih melakukan peralihan hak atas tanah tidak dihadapan PPAT, bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat di kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, Untuk mengetahui apa saja permasalahan yang timbul setelah terjadinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak bersertifikat.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan berupa pernyataan-pernyataan atau jawaban langsung dari permasalahan yang dirumuskan pada bab pertama dan pembahasannya pada bab ketiga. Dalam bab ini juga diberikan saran

yang diperlukan dan disesuaikan dengan kesimpulan yang berhubungan dengan penelitian ini.

