

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu hal yang penting dan berkaitan erat dengan manusia pada saat sekarang ini. Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan masyarakat sebagai prasarana di bidang perumahan, perindustrian maupun jalan sebagai kepentingan umum. Selain itu tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, yakni sebagai sumber kehidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan, dan pada akhirnya tanah juga dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi orang yang telah meninggal dunia.<sup>1</sup>

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga memberikan manfaat baik kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan negara. Tidak disangka tanah merupakan barang berharga bagi manusia. Tanah tidak hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat dimana kebudayaan manusia bisa berkembang dan berlangsung secara turun temurun, begitulah pentingnya tanah bagi masyarakat agraris.<sup>2</sup>

Tanah mulai difungsikan sebagai pusat industri, kegiatan usaha lainnya yang bernilai ekonomis, serta diperuntukkan sebagai bangunan-bangunan yang

---

<sup>1</sup> Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, *Kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah dan hak kepemilikan tanah yang telah didaftarkan*, Vol V No.1 Januari, hlm 38.

<sup>2</sup> Teguh Pulungan dan muazzul, *Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, ISSN 2622-061X (Online) ISSN 2355-987X (Print), Desember 2017, hlm 61.

komersial atau bernilai ekonomis, dan peruntukan lainnya.<sup>3</sup> Berdasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 19945 (UUD NRI 1945), pasal 33 ayat 3 menyatakan bahwa: “Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam kehidupan yang bernegara saat ini, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal tersebut dikarenakan tanah dapat digunakan untuk pembangunan, baik infrastruktur seperti jalan, irigasi, telekomunikasi maupun bidang pertanian, peternakan, pertambangan, perumahan sehingga saat ini tanah menjadi komoditas yang memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi.<sup>4</sup>

Tanah jika dikaitkan dengan corak masyarakat Indonesia yang agraris, maka sangat jelas masyarakat di Indonesia memiliki hubungan erat dengan tanah, karena tanah merupakan tempat kelahiran mereka, tempat tinggal juga sebagai sumber kelangsungan hidup mereka atau sebagai sumber mata pencaharian. Di dalam hubungan antar masyarakat tersebut sering terjadi perselisihan kepentingan baik itu perorangan maupun antar kelompok masyarakat. Permasalahan tersebut tidak terlepas dari pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin berkembang, sedangkan luas tanah tidak bertambah.<sup>5</sup> Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan untuk perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi yang menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, seperti untuk peternakan, perkebunan,

---

<sup>3</sup> Kadek Cahya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Betuurs Bevoegheid*, Jurnal Crepido, Vol 01, Nomor 01, Juli 2019, hlm 41.

<sup>4</sup> Salim HS, *Teknik pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 1.

<sup>5</sup> Cheri Bayuni Budjang, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT*, Jurnal Media Hukum Dan Peradilan, ISSN : 2654-8178 (Online) – 2442-7829 (Print), hlm. 89.

perkantoran, pabrik-pabrik, bahkan tempat hiburan dan jalan sebagai sarana penghubung.

Semakin lama yang dirasakan permintaan bertambah banyak dan tanah semakin sempit. Tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Dalam masyarakat Indonesia, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Jual beli yang bersifat umum, dapat diartikan secara umum, suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan sejumlah uang untuk mendapatkan sebuah barang yang diinginkan. Jual beli disini ialah jual beli dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli yang terjadi dari tangan ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu dilakukan dihadapan pejabat, tetapi cukup dilakukan secara lisan saja.<sup>6</sup>

Dalam hal jual beli hak atas tanah, disebutkan kedalam pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dilihat dalam pasal lainnya tidak disebutkan “jual beli”, tetapi disebut dengan dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Meskipun dalam pasal UUPA hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>7</sup>

Pemindahan hak atau peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak, antara lain jual beli, hibah, tukar menukar,

---

<sup>6</sup> Delani Permata Sari, Tesis: “ *Pelaksanaan Jual beli Tanah Secara Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*”, (Padang : UNAND, 2021), hlm 52.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 76.

pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.<sup>8</sup> Pada zaman dahulu, ketika hukum adat merupakan satu-satunya pengatur kehidupan, tidak ada kewajiban masyarakat untuk mendaftarkan kepemilikan ataupun hak perseorangan lainnya atas tanah mereka. Hal ini dikarenakan hukum adat bercorak sederhana dan lahir dari masyarakat yang sederhana pula. Karena kesederhanaan kehidupan masyarakatnya di mana ruang lingkungannya masih kecil sehingga permasalahan yang terjadi tidak begitu banyak dan kompleks. Tanpa memiliki surat tanah masyarakat mengetahui kepemilikan tanah di wilayah mereka yang terbatas pada pergaulan sesama mereka saja.<sup>9</sup> Begitupula tanda-tanda yang sederhana untuk menandakan batas-batas dan bidang tanah mereka pada zaman dahulu.<sup>10</sup>

Pada tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dimuat dalam lembaran negara nomor 104, tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Semenjak diundangkan UUPA maka hilanglah “dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (Unifikasi) dibidang hukum agraria di Negara Indonesia. Dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan jual beli tanah harus dibuatkan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan

---

<sup>8</sup> . Sumaryono, Tesis: “ *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*”, (Semarang : UNDIP, 2009), Hlm xii.

<sup>9</sup> Arifin Bur dan Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Vol 01, No. 02(Oktober 2017), hlm 127.

<sup>10</sup> Dalam kebiasaan tradisional masyarakat, batas-batas sederhana seperti pohon gandrang, parit sederhana ataupun batas-batas alamiah seperti kaki bukit, sungai kecil, sudah cukup menentukan batas tanah mereka secara jelas.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>11</sup> Sebagaimana disebutkan dalam pasal 37 ayat (1) PP Nomor 27 tahun 1997, yang berbunyi:

“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 dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>12</sup>

Hal ini diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.<sup>13</sup>

Jadi jual beli atas tanah harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat masih banyak jual beli tanah yang tidak mengikutsertakan PPAT. Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah tidak dihadapan PPAT diantara nya :

1. Terkendala dengan biaya, sehingga mereka lebih memilih untuk tidak memakai PPAT dalam hal jual beli tanah.
2. Jangka waktu untuk mendaftarkan ke PPAT cukup panjang.

---

<sup>11</sup> Sumaryono, *Ibid*, hlm xiii.

<sup>12</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

### 3. Masyarakat masih banyak yang belum mengenal PPAT.<sup>14</sup>

Dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak masyarakat pedesaan yang menuangkan hak kepemilikan tanah kedalam akta yang di tanda tangani oleh para pihak. Bahkan tidak jarang perbuatan jual beli tanah hanya dibuktikan dengan selebar kuwitansi atau surat yang dibuat dan di tanda tangani secara sepihak oleh penjual tanah dengan pembeli tanah. Seperti halnya kasus yang terjadi di Nagari Limo Koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung, seorang yang mamak suku yang menjual sebuah tanah kepada orang lain.

Dalam bertransaksi jual beli tanah tersebut tidak memakai akta yang sah yang dikeluarkan oleh PPAT, disamping hal itu tanah yang dijual merupakan tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya atau bisa dikatakan tanah yang sudah berstatus milik orang. Pada penjualan tanah yang dilakukan oleh mamak suku di sijunjung tersebut tidak diketahui oleh sang pemilik sertifikat tanah, hal ini dikarenakan si mamak suku mengklaim tanah yang dijual tersebut merupakan tanah miliknya dengan sejarah yang ia ketahui tentang tanah itu, sehingga hal tersebut menimbulkan perselisihan atau persengketaan dengan sang pemilik sertifikat tanah.<sup>15</sup> Perbuatan yang dilakukan oleh mamak suku itu pun bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat

(2) menyebutkan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara

---

<sup>14</sup> Cici Fajar Novita, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT*, Jurnal Hukum Legal Opinion, Vol 3 Tahun 2014, hlm 6.

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Bapak (AR), salah satu pihak yang berperkara, 20 Maret 2022.

tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”<sup>16</sup>.

Berdasarkan kenyataan yang ada dilapangan yang penulis jabarkan pada latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengangkatnya kedalam sebuah karya tulis ilmiah yang berjudul: **PENYELESAIAN SENGKETA PENJUALAN TANAH TANPA AKTA PPAT DI NAGARI LIMO KOTO KECAMATAN KOTO VII KABUPATEN SIJUNJUNG**

#### **B. Rumusan masalah**

1. Bagaimana bentuk penyelesaian sangketa penjualan tanah tanpa akta PPAT di Nagari Limo koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung?
2. Apa penyebab terjadinya penjualan tanah tanpa akta PPAT di Nagari Limo Koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung dan upaya yang dilakukan oleh penggugat untuk mengembalikan hak atas tanahnya?
3. Apa saja hambatan dan kendala yang ditemui selama proses penyelesaian sangketa penjualan tanah tanpa akta PPAT di Nagari Limo koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung?

#### **C. Tujuan penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang dan perumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana bentuk penyelesaian sangketa penjualan tanah tanpa akta PPAT di Nagari Limo Koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung.

---

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Untuk mengetahui apa penyebab terjadinya penjualan tanah tanpa akta PPAT di Nagari Limo Koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung dan upaya penggugat untuk mendapatkan haknya kembali.
3. Untuk mengetahui apa saja kendala-kendala yang dihadapi selama proses penyelesaian sengketa penjualan tanah tanpa akta PPAT di Nagari Limo koto Kecamatan Koto VII Kabupaten Sijunjung.

#### **D. Manfaat penelitian**

Beberapa manfaat penelitian yang dapat diperoleh dalam penulisan ini adalah:

##### 1. Manfaat teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perpustakaan hukum perdata dan juga bermanfaat bagi penulis guna menambah pengetahuan dan wawasan mengenai hukum perdata.
- b. Penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan bidang hukum perdata pada khususnya.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata pada umumnya dan hukum dalam penyelesaian sengketa khususnya.

##### 2. Manfaat praktis

- a. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak-pihak yang terkait, termasuk pihak yang dalam penyelesaian sengketa.

b. Pihak terkait

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum, mahasiswa hukum dan masyarakat mengenai reaksi dalam hukum perdata dan penerapannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

c. Generasi yang akan datang

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai sarana informasi bagi penelitian yang akan datang terutama yang berkaitan dengan hukum perdata.

### **E. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ilmiah yang paling penting untuk diperbincangkan adalah metode penelitian. Metode penelitian adalah suatu cara atau teknik yang seseorang untuk menjawab permasalahan hukum. Permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi baik bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat.<sup>17</sup>

Pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku. Apa yang terjadi dalam kenyataan masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat. Dengan tujuan untuk menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian, kemudian data tersebut dianalisis untuk

---

<sup>17</sup> Rosi Rosita, Skripsi, *Pelaksanaan Pengawasan Bank Indonesia Terhadap Layanan Keuangan Digital (LKD) Pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Padang*, (Padang:UNAND, 2017), Hlm 9.

mengidentifikasi masalah yang ada, dan pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>18</sup>

## 1. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu bertujuan untuk memberikan gambaran serta analisis tentang permasalahan yang diangkat oleh penulis. Serta berdasarkan data yang penulis dapatkan. Sehingga tujuannya untuk memberikan data seteliti mungkin dan secara sistematis serta menyeluruh tentang penyelesaian sengketa penjualan tanah tanpa akta PPAT di Kabupaten Kijunjung.

## 2. Sumber data dan jenis data

### a. Sumber data

#### 1) Penelitian kepustakaan (*Library research*)

Penelitian kepustakaan yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada, seperti buku-buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan peraturan lainnya yang terkait. Penelitian ini dilakukan pada perpustakaan fakultas hukum, Perpustakaan Pusat Universitas Andalas, serta literatur pribadi dari penulis.

#### 2) Penelitian lapangan (*Field research*)

Penelitian lapangan merupakan sumber data yang diperoleh melalui penelitian yang dilakukan di lapangan. Berdasarkan topik yang penulis angkat maka penelitian ini dilakukan di Nagari Limo Koto, Kecamatan Koto VII, Kabupaten Sijunjung.

---

<sup>18</sup> Benuf Kornelius dan Muahammad Azhar, *Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*”, Gema Keadilan 7.1 (2020) hlm 27-28.

## **b. Jenis data**

Pada umumnya ada dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder.

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1) Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber atau data yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui wawancara (interview). Pada penelitian ini yang dipilih adalah pihak yang berperkara dalam penyelesaian sengketa penjualan tanah tanpa akta di kabupaten sijunjung.

### 2) Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan.<sup>19</sup> Data sekunder dari penelitian ini data-data yang berhubungan dengan penelitian berupa bahan buku-buku.

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

### **a. Studi Dokumen**

Studi dokumen adalah pengumpulan data dengan cara mempelajari dan menganalisis teori serta peraturan-peraturan, buku-buku atau bahan apapun yang berkaitan dengan judul yang akan diteliti. Dimana studi dokumen ini merupakan langkah pertama dalam penelitian hukum, baik itu normatif maupun empiris.

### **b. Studi kepustakaan**

Studi kepustakaan adalah pengumpulan data-data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian. Penelitian kepustakaan

---

<sup>19</sup> Yusron Abdika, Skripsi, *Perbandingan penyelesaian Permasalahan Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Online Melalui Shoppe dan MarkPlace Facebook*, (Universitas Muhammadiyah : Malang, 2020), hlm 13.

dilakukan pada Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan perpustakaan Daerah Provinsi Sumatera Barat.

### **c. Penelitian lapangan**

Penelitian lapangan yakni teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti yang berguna untuk mendapatkan data primer dengan cara, Wawancara, yakni suatu cara untuk memperoleh data atau pengumpulan data dari lapangan dengan cara melakukan tanya jawab atau komunikasi responden sebagai informan yang bersangkutan dan berhubungan dengan objek yang diteliti.

## **4. Teknik pengolahan dan analisis data**

### **a. Pengolahan data**

Pengolahan data adalah bentuk kegiatan merapikan hasil dari pengumpulan data. Proses ini disebut dengan *editing*. *Editing* adalah mengkaji kembali semua berkas hasil penelitian dan catatan-catatan penting yang berisi informasi yang sudah dikumpulkan untuk diteliti.

### **b. Analisa data**

Guna menyederhanakan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca terhadap data yang telah terkumpul melalui teknik pengumpulan data seperti yang disebutkan diatas, maka langkah selanjutnya adalah analisa data guna memecahkan masalah yang diteliti. Maka dari itu teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yakni analisis data yang tertulis, dengan tidak menggunakan angka-angka tetapi dalam bentuk uraian (deskripsi) dengan berlandaskan kepada peraturan-perundangan maupun pendapat ahli.