

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, karena digunakan oleh manusia untuk bercocok tanam, berternak, berkebun, tempat tinggal, dan melakukan usaha lainnya.

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan tujuan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka dikeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian

hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya UUPA di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki kewenangan yang dirumuskan pasal 2 UUPA dalam rangka mewujudkan amanat konstitusi, yang menegaskan sifat publik sekaligus lingkup hak menguasai dari negara yang dimaksudkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dinyatakan, bahwa Hak Menguasai dari negara meliputi kewenangan untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

Berdasarkan hak menguasai negara tersebut maka dalam pasal 4 UUPA menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan :

- “(1) hak-hak atas tanah ialah
- a. Hak Milik,
 - b. Hak Guna Usaha,
 - c. Hak Pakai,

- d. Hak Sewa,
- e. Hak Membuka Tanah,
- f. Hak Memungut Hasil Hutan,
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53”.

Permohonan hak atas tanah dapat dilakukan setiap orang atau individu untuk memperoleh hak atas tanah yang berstatus tanah negara apabila tanah tersebut belum bersertifikat atau tidak bersertifikat dan status tanah hak pengelolaan di kantor pertanahan kabupaten/kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertifikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Salah satu cara peralihan hak atas tanah ialah dengan jual beli tanah.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip dalam bukunya Harun Al-Rashid,¹ ”dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.

Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk

¹ Harun Al–Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah (Berikut Peraturan–Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 51.

membayar harga yg telah dijanjikan. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat kita, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:²

”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 lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang– undangan yang berlaku”

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:³

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

² Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 538–539

³ Boedi Harsono, *Ibid*, hlm. 677

Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah PPAT dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Menurut informasi yang didapat penulis dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih ada jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan ”jual-beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi atau surat perjanjian antara kedua belah pihak sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual) atau kadang belum sempat dibuatkan akta jual beli di PPAT, sementara pembeli sudah bayar.

Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang, akan tetapi bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat, misalnya pihak penjual untuk ditemui atau diminta untuk tanda tangan akta jual beli dengan akta otentik PPAT tidak bisa dengan berbagai sebab atau

tidak diketahui keberadaannya. Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian peningkatan status jual beli tanah yang dilakukan dengan akta bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) ke akta otentik dimana sejauh ini masih dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah pada Kantor Notaris dan PPAT H. Irmik S.H.,M.H. di Kota Bekasi, Jawa Barat.

Dari uraian latar belakang yang penulis kemukakan diatas menimbulkan minat dan keinginan penulis untuk membahas dan menuangkannya dalam karya ilmiah yang berjudul:

“PROSES PENINGKATAN STATUS JUAL BELI ATAS TANAH HAK MILIK DENGAN AKTA BAWAH TANGAN KE AKTA OTENTIK PADA KANTOR NOTARIS DAN PPAT H. IRMIK S.H.,M.H. DI KOTA BEKASI, JAWA BARAT”

B. Perumusan Masalah

Agar lebih terarah dan ruang lingkup penulis tidak terlalu luas maka penulis perlu membuat batasan-batasan topik yang akan di bahas hal ini adalah dengan pertimbangan-pertimbangan dan mengingat kemampuan penulis serta keterbatasan dana dan waktu.

Berdasarkan latar belakang, yang menjadi pokok permasalahan untuk dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan peningkatan status jual beli atas tanah hak milik yang dilakukan dengan akta dibawah tangan menjadi akta otentik pada Kantor Notaris dan PPAT Irmik S.H.,M.H. di Kota Bekasi?

2. Apa kendala yang dihadapi selama proses peningkatan status jual beli atas tanah hak milik dengan akta dibawah tangan ke akta otentik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan judul dan perumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penyelesaian peningkatan status jual beli atas tanah hak milik yang dilakukan secara bawah tangan ke akta otentik pada Kantor Notaris dan PPAT Irmik S.H.,M.H. di Kota Bekasi, Jawa Barat.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi selama proses peningkatan status jual beli atas tanah dibawah tangan sampai menjadi akta otentik.

D. Manfaat Penelitian

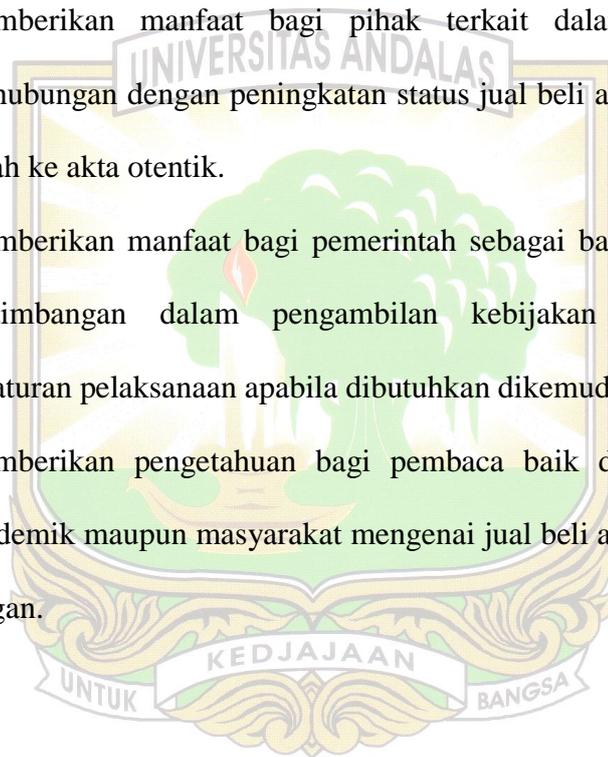
Penelitian ini diharapkan bermanfaat bukan hanya untuk peneliti saja, namun juga bermanfaat bagi pihak – pihak yang memerlukan data maupun pengetahuan yang berkaitan dengan materi penelitian ini.

1. Secara teoritis :
 - a. Untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas pikiran penulis serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan terutama memantapkan cakrawala berpikir penulis di bidang hukum perdata.

- b. Untuk pengetahuan khususnya di bidang hukum, serta dapat menerapkan ilmu yang telah diterapkan dalam perkuliahan dan dapat berlatih dalam melakukan penelitian yang baik.
- c. Penelitian ini juga bermanfaat dalam memberikan kontribusi pemikiran demi menunjang perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan.

2. Secara praktis :

- a. Memberikan manfaat bagi pihak terkait dalam perkara yang berhubungan dengan peningkatan status jual beli atas tanah dibawah tanah ke akta otentik.
- b. Memberikan manfaat bagi pemerintah sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan dan menyusun peraturan pelaksanaan apabila dibutuhkan dikemudian hari.
- c. Memberikan pengetahuan bagi pembaca baik dari pihak civitas akademik maupun masyarakat mengenai jual beli atas tanah dibawah tangan.



E. Metode Penelitian

Metode adalah cara yang digunakan untuk mendapatkan data yang nantinya dapat pula dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Cara utama yang dipergunakan untuk mendapatkan hasil semaksimal mungkin terhadap suatu kejadian atau permasalahan sehingga akan menemukan suatu kebenaran.⁴ Dalam

⁴ Bambang Sunggono, 1996, *Metode Penulisan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm.43

melakukan penelitian ini metode pendekatan yang penulis gunakan adalah yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dimasyarakat. Untuk melaksanakan metode yuridis empiris ini, maka dilakukan langkah- langkah sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

Penulisan proposal ini bersifat deskriptif, yaitu dengan penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang menyeluruh dan lengkap mengenai proses peningkatan status jual beli atas tanah di bawah tangan ke akta otentik pada Kantor Notaris dan PPAT Irmik S.H., M.H.

2. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan atau *library research*, yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang terkait. Penelitian kepustakaan ini dilakukan pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, perpustakaan pusat Universitas Andalas.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Field Resarch atau penelitian lapangan merupakan sumber data yang diperoleh melalui penelitian yang dilakukan di lapangan. Berdasarkan topik yang penulis angkat, maka

penelitian dilakukan pada Kantor Notaris dan PPAT Irmik S.H., M.H. dan Pengadilan Negeri Bekasi.

b. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Data primer

Yaitu data yang didapatkan langsung dari objek penelitian dengan melakukan wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diteliti oleh peneliti.⁵

2) Data sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri dari berbagai buku atau referensi dan studi dokumen yang dapat mendukung penelitian.⁶ Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi :

- a) Bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh lembaga lembaga atau pemerintah dan berbentuk peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan seperti UUD 1945, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁵ Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

⁶ Zainuddin Ali, *Ibid*.

Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

b) Bahan hukum sekunder, adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku – buku dan tulisan – tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.

c) Bahan hukum tersier, adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.⁷

3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian dikumpulkan melalui :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis). Untuk itu penulis mempelajari peraturan perundang-undangan, putusan

⁷ Zainuddin Ali, *Ibid.*

pengadilan, buku - buku dan dokumen dokumen serta artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontrak atau hubungan pribadi antara pengumpulan data pewawancara dengan sumber data (responden).⁸ Pada penelitian ini penulis akan melakukan wawancara dengan Notaris dan PPAT Irmik S.H., M.H. dan dengan Panitera Muda dan Hakim Pengadilan Negeri Bekasi. Metode wawancara yang digunakan adalah semi terstruktur dengan membuat rancangan pertanyaan dan adakalanya pertanyaan – pertanyaan akan muncul secara spontan.

4. Pengolahan dan Analisis data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan hasil pengumpulan data dilapangan sehingga siap untuk dianalisis⁹.

Data yang telah didapat dan diolah melalui proses:

- 1) *Editing*, yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, informasi dikumpulkan oleh para pencari data dan dapat

⁸ Rianto Adi, 2005, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm.72.

⁹ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafik, Jakarta, hlm.72

meningkatkan mutu kehandalan (reabiliti) data yang hendak dianalisis¹⁰.

2) *Coding*, yaitu proses untuk mengklasifikasi data menurut kriteria agar dapat disajikan secara sistematis dalam melakukan analisa.

b. Analisa data

Sebagai tindak lanjut proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisis bahan hukum, setelah didapatkan data yang diperlukan maka penulis melakukan analisis secara kualitatif yaitu dengan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan diuraikan dengan kalimat – kalimat.

5. Lokasi Penelitian

Didalam penyusunan penulis menetapkan lokasi penelitian di Kota Bekasi, Jawa Barat dengan objek pengambilan data-data penunjang pada Kantor Notaris dan PPAT H. Irmik S.H., M.H. dan Pengadilan Negeri Bekasi. Alasan ditetapkannya Kota Bekasi sebagai lokasi penelitian yaitu karena lokasi tersebut dapat memberikan data atau keterangan tentang masalah yang diteliti. Pemilihan lokasi tersebut cukup representatif dan lebih mudah dalam memperoleh data serta informasi untuk menunjang penelitian.

¹⁰ Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.168-169.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dalam tulisan ini, maka penulis menguraikan secara garis besar dan sistimatis ke dalam 4 bab.

BAB I : PENDAHULUAN

Memaparkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitan, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan tentang tinjauan kepustakaan tentang jual beli tanah, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum mengenai akta, dan tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan dan menguraikan lebih lanjut hasil yang diperoleh dalam kegiatan penelitian, yaitu mengenai proses peningkatan status jual beli atas tanah dengan akta dibawah tangan ke akta otentik pada Kantor Notaris dan PPAT Irmik S.H. M.H. di kota Bekasi dan kendala yang dihadapi selama proses peningkatan status jual beli atas tanah dengan akta dibawah tangan ke akta otentik.

BAB IV: PENUTUP

Bab terakhir berisi tentang penutup dari apa yang penulis uraikan pada bab sebelumnya, kemudian penulis mengambil

kesimpulan dari apa yang penulis uraikan dan juga merupakan saran dari keseluruhan bab dalam tulisan ini.

