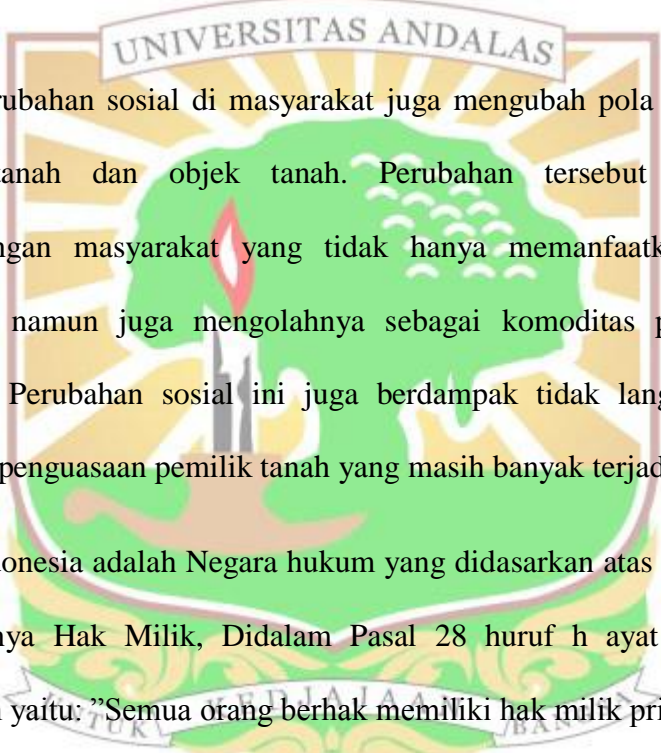


BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari permukaan bumi. Tanah merupakan salah satu subyek yang di atur dalam hukum agraria. Tanah yang di atur hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, melainkan tanah dalam segi hukum.¹



Perubahan sosial di masyarakat juga mengubah pola hubungan antara pemilik tanah dan objek tanah. Perubahan tersebut didukung oleh perkembangan masyarakat yang tidak hanya memanfaatkan tanah untuk kekayaan, namun juga mengolahnya sebagai komoditas perdagangan dan spekulasi. Perubahan sosial ini juga berdampak tidak langsung pada cara perolehan penguasaan pemilik tanah yang masih banyak terjadi di Indonesia.

Indonesia adalah Negara hukum yang didasarkan atas UUD 1945. Pada hubungannya Hak Milik, Didalam Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 disebutkan yaitu: "Semua orang berhak memiliki hak milik pribadi & hak milik itu tidak bisa diambil alih dengan cara sewenang-wenang oleh siapa pun". Selanjutnya ada dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatakan, yakni : "Bumi air & kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara & digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Tanah merupakan suatu komponen bidang bumi. Suatu satuan luas yang mempunyai batas batas tertentu. Tanah ini mempunyai hak atas tanah

¹ H.M.Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia* ,Sinar Grafika ,Jakarta, Hlm 7

yang dimiliki oleh perorangan atau badan hukum. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Hak atas tanah pada pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak mengambil hasil hutan dan hak lainnya, serta hak-hak yang bersifat sementara yang disebutkan didalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian, hak itu diusahakan dihapus dalam waktu yang singkat.

Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa : “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut pemerintah menentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan singkatan resminya UUPA. Tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut berdasarkan Penjelasan Umum, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²

Kita sering mendengar istilah peralihan hak atas tanah atau pendaftaran peralihan. Namun ini merupakan penggunaan istilah yang lebih formal, meskipun sering digunakan dimasyarakat yaitu “balik nama”. Pelaksanaan ini dapat terjadi karena beralih atau dialihkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak. Peralihan ini dapat terjadi secara sengaja melalui perbuatan hukum seperti penjualan atau sewa-menyewa, dan juga tidak di sengaja melalui adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak melalui pewarisan.

Muhammad yamin lubis mengemukakan ketika terdapat kehendak yang disengaja dan disepakati terkait sebidang tanah milik, hal itu akan mengakibatkan pengalihan hak atas tanah tersebut. Jika pengalihan tersebut terjadi atas keputusan dan kekuasaan negara, dapat disebut sebagai pencabutan atau nasionalisasi. Dan inipun harus dengan menempuh persyaratan, karena terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan didalamnya.³

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya. Sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Salah satu cara untuk memiliki hak atas tanah ialah dengan menjalani proses jual beli. Yang memiliki

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Pertama*, Kencana, Jakarta, hlm. 277

³ Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm, 27

perjanjian mengikat antara si penjual dan pembeli yang berisi perjanjian yang terjadi di antara kedua belah pihak yang bersangkutan.

Pengertian jual beli menurut ketentuan pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selain itu lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam tata cara adat, hak kepemilikan bisa dialihkan ataupun dipindahkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah kepada penjual disebut jual beli lepas.

Jual beli melibatkan dua subjek, yaitu penjual dan pembeli. Keduanya memiliki kewajiban serta hak yang berbeda. Maka, keduanya bertanggung jawab dan memiliki hak secara bersamaan. Hal ini membicarakan mengenai hubungan timbal balik dari perjanjian jual beli (*Werdering overenkomst*).

Objek transaksi disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktiknya dikenal juga sebagai transaksi jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah agar pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang di beli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanah tersebut.⁴

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata. Artinya setiap hubungan harus terlihat lebih nyata. Hal ini disebabkan oleh tingkat keprimitifan yang masih tinggi dikalangan masyarakat adat, sehingga dalam transaksi tanah, kesepakatan baru benar-benar

⁴ Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm, 8

mengikat jika terjadi secara konkret dan nyata. Dimana tanah yang diperjual belikan sudah diserahkan bersamaan dengan pembayaran tunai.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa segala peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan, dan pemindahan hak lainnya, wajib terdaftar dengan akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali dalam kasus lelang. Dalam UUPA juga menetapkan bahwa setiap peralihan, penghapusan, dan pemberian beban dengan hak-hak lain perlu didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hal ini merupakan bukti yang kuat terkait penghapusan hak milik serta validasi peralihan dan pemberian hak ke masyarakat.⁵

Ketentuan diatas, dalam hal ini mengindikasikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dilakukan untuk memberikan jaminan perlindungan serta kepastian hukum bagi semua pihak. Kalau suatu perjanjian jual beli tidak disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perjanjian tersebut masih sah bagi pihak-pihak yang terlibat. Tetapi tanah tersebut tidak akan dapat didaftarkan atau dialihkan atas nama pemilik baru di kantor pertanahan tanpa adanya akta jual beli.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan dengan pembuktian melalui akta dari PPAT yang berwenang sesuai

⁵ Budi Harsono 1982, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm, 117

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Akta tanah yang dihasilkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti resmi dari pelaksanaan tindakan hukum tertentu. Dokumen ini memungkinkan penyelesaian pendaftaran kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Untuk itu, setiap peralihan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum berdasarkan ketentuan tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta peralihan hak atas. Oleh karena itu pemegang hak harus mendaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan”.

Tugas tersebut termasuk menyusun akta peralihan hak atas tanah yang menjadi dasar pendaftaran tanah. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah. Mereka memiliki kewenangan khusus dalam pembuatan berbagai akta. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa kehadiran PPAT tidak memenuhi syarat-syarat resmi dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. PPAT bertugas sebagai pelaksana awal yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan beberapa proses pendaftaran tanah. PPAT sebagai pelaksana awal untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian dari tahap

pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Hal yang demikian dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang berupa adanya kemungkinan persengketaan dikemudian hari. Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatannya karena berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT. Akta tersebut merupakan akta otentik, yang merupakan alat pembuktian yang sah atas perbuatan hukum tersebut.

Pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja kantor pertanahan.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih seringkali ditemui kegiatan jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan.

Hal yang sama juga terjadi di Kabupaten Muara Bungo Jambi. Jual beli dibawah tangan tersebut hanya dibuktikan dengan bukti selebaran kuitansi

pembayaran secara lunas sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli. Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli hanya dengan bukti selembaran kuitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris, tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penulisan dan penelitian yang berjudul “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Muara Bungo Jambi).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka berikut permasalahan yang ingin penulis temukan jawaban di dalam penelitian ini :

1. Bagaimana proses jual beli di bawah tangan dan akibat hukumnya di Muara Bungo, Jambi?
2. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Muara Bungo, Jambi?
3. Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam hal terjadi sengketa dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Muara Bungo, Jambi?

C. Tujuan Penelitian

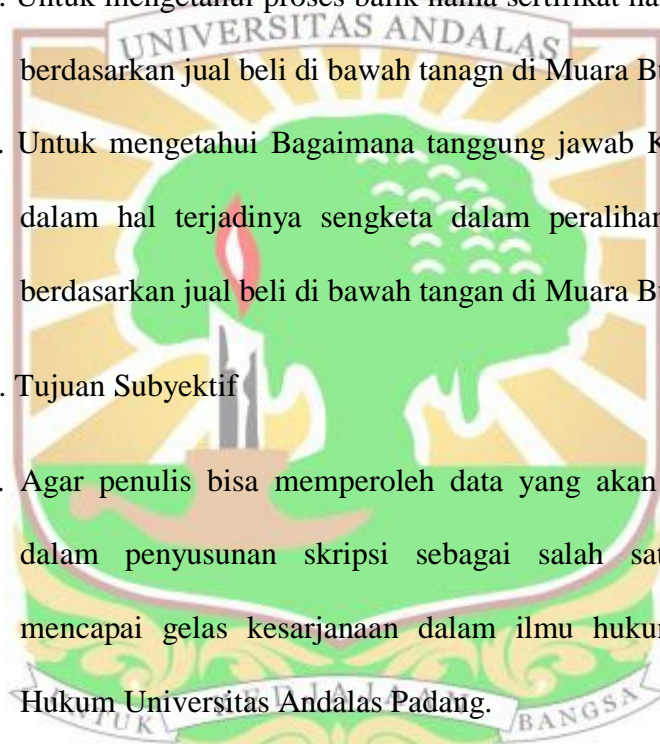
Di dalam suatu penelitian, tentu penting untuk memiliki tujuan yang jelas agar dapat terarah dan sesuai dengan sasaran yang ditetapkan. Adapun tujuan yang ingin penulis capai dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui proses jual beli di bawah tangan dan akibat hukumnya di Muara Bungo Jambi
- b. Untuk mengetahui proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tanagn di Muara Bungo Jambi
- c. Untuk mengetahui Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam hal terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Muara Bungo Jambi

2. Tujuan Subyektif

- a. Agar penulis bisa memperoleh data yang akan penulis gunakan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelas kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- b. Agar penulis dapat menambah dan memperluas wawasan dan pengetahuan penulis dalam penelitian hukum pada khususnya di bidang Hukum Agraria.



D. Manfaat Penelitian

Di dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat, dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan khususnya dalam Hukum Agraria.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat sebagai latihan menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengalaman dan pengetahuan ilmiah dengan cara membandingkan dengan praktek atau yang terjadi dilapangan..

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang penulis teliti.
- b. Dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak yang berkepentingan mengenai pembuatan akta jual beli tanah.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para penjual maupun pembeli beserta PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Dalam bahasa Inggris, istilah “penelitian” mengacu pada proses “meneliti” kebenaran. Penyelidikan atas pertanyaan yang ada merupakan upaya manusia untuk memahami dunia dan segala rahasianya dengan tujuan menemukan solusi atau cara untuk mengatasi setiap hambatan yang dihadapi.

Oleh karena itu, diupayakan berbagai cara. ⁶Untuk mencapai tujuan manfaat menulis sebagaimana disebutkan di atas, maka penulis memerlukan suatu strategi yang mampu memperoleh informasi yang bermakna dan lengkap, itulah yang menjadi alasan dilakukannya penelitian ini. Jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini dapat diperoleh dari penelitian ini. Strategi pemeriksaan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah maka penulis menggunakan pendekatan masalah yaitu metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris adalah metode penelitian hukum yang melihat dan mengkaji aspek hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan serta melakukan pendekatan ke lapangan untuk memperoleh data dan informasi.⁷ Jenis penelitian ini biasa dilakukan dengan mengumpulkan data di lapangan seperti observasi di lapangan, kuesioner serta wawancara.

2. Sifat Penelitian

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif, yaitu mencoba meneliti dan menggambarkan status sekelompok manusia, suatu obyek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran atau pun kelas peristiwa pada masa sekarang.⁸ Sifat penelitian ini membahas serta menjawab mengenai permasalahan-permasalahan sehingga memperoleh gambaran serta jawaban yang

⁶ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram Unipersity Press, Nusa Tenggara Barat, hlm 17

⁷ Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 73

⁸ Moh. Nazir, 1998, *Metodologi Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 63

mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan akta jual beli di bawah tangan.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Penelitian Perpustakaan (*Library Exploration*) Penelitian perpustakaan adalah suatu teknik eksplorasi yang dilakukan dengan cara membedakan sumber-sumber bahan sah dari mana diperoleh bahan-bahan sah yang berkaitan erat dengan permasalahan hukum yang perlu disampaikan penciptanya dalam penelitian yang dilakukan di muka umum. Perpustakaan yang dapat diakses melalui internet, Perpustakaan staf regulasi, Perguruan Tinggi Andalas dan Perpustakaan. Perguruan Tinggi Andalas memperoleh pedoman hukum, buku-buku, dan hasil penelitian serta menganalisis bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan kelayakan intervensi di bidang hukum tertentu.

Penelitian Lapangan (*field Research*) adalah penelitian yang dilakukan di lapangan. Dengan mengamati dan berinteraksi langsung dengan subjek penelitian. Penelitian lapangan bertujuan untuk memahami dan menafsirkan interaksi sosial suatu kelompok masyarakat atau komunitas. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Muara Bungo Jambi.

b. Jenis Data

Biasanya dalam penelitian, dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan hukum pustaka. Yang pertama adalah data primer atau data dasar, sementara yang

kedua disebut data sekunder. Data primer diperoleh dari sumber pertama. Itu berasal dari perilaku masyarakat yang dikaji melalui penelitian. Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berbentuk laporan, buku-buku harian, dan seterusnya. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah informasi atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, termasuk keterangan dari responden yang terkait dengan obyek penelitian. Praktek ini tersaji dengan jelas dan terhubung secara langsung dengan obyek penelitian.

2. Data Sekunder

Merupakan data yang tidak secara langsung diperoleh dari lokasi penelitian, atau keterangan-keterangan yang secara tidak langsung diperoleh tetapi cara perolehannya melalui studi kepustakaan, buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan langkah krusial dalam proses penelitian. Alat pengumpulan data atau instrument mempengaruhi kualitas data. Kualitas data dalam hal ini sangat berperan dalam menentukan kualitas penelitian. Oleh karena itu, alat pengumpulan data harus dirawat dengan saksama. Kalau data penelitian bagus

kualitasnya, alat pengumpulan datanya mesti bisa mengukur dengan cermat, dan memberikan hasil yang konsisten. Dengan tujuan mendapatkan data yang akurat, penulis menerapkan teknik pengumpulan data berikut ini:

a. Studi lapangan merupakan penelitian yang digunakan secara langsung terhadap obyek yang diteliti dalam rangka memperoleh data primer. Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara (interview).

b. Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden Jenis Interview (Wawancara) yang digunakan dalam penelitian ini, adalah Interview bebas terpimpin, karena daftar pertanyaan dapat berkembang sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan.

Wawancara dilakukan dengan Bapak Anggi Nugraha, S.H.,M.Kn sebagai salah satu notaris di Kabupaten Muara Bungo Jambi, Bapak Gellani S.H dan Bapak M.Irwandi S.Sos sebagai pegawai di Kantor Pertanahan Muara Bungo Jambi.

