

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dalam manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: *"Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"*.¹

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.²

Berhubung dengan itu, jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria dalam Pasal 19 (UUPA) memerintahkan kepada

¹ K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 7.

² Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hal. 22.

pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Secara tegas Pasal 19 UUPA itu menyatakan bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan “untuk menjamin kepastian hukum”.³

Pendaftaran tanah di Indonesia mengandung asas spesialisasi yaitu tanah yang didaftarkan harus jelas diketahui tentang letak dan kedudukan tanah serta batas-batasnya. Asas spesialisasi juga mengandung asas publisitas adalah suatu prinsip yang memungkinkan setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah.⁴

Pada zaman dahulu, orang dapat memperoleh dan memiliki serta menguasai tanah dengan mudah, tanah dapat digarap oleh siapa saja dan orang yang menggarap sebidang tanah terlebih dahulu maka dapat menguasai dan memiliki tanah yang digarapnya tersebut secara turun temurun. Namun sekarang tidak demikian halnya, pada umumnya tanah dimuka bumi ini tidak ada lagi yang tidak bertuan, demikian juga halnya di Kabupaten Karanganyar, setiap bidang tanah telah ada yang menguasai dan memilikinya baik secara individu maupun kelompok.

Menyadari situasi yang demikian bagi masyarakat yang ingin memiliki tanah tidak ada cara lain yang dapat dilakukan melainkan membeli tanah tersebut dari pemiliknya. Jual beli tanah tidak secara tegas dan terperinci

³ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu telah dari Sudut Pandang Praktis Hukum)*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 95.

⁴ Djoko Prakoso & Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanise Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 26.

diatur dalam UUPA, bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.⁵

Pendaftaran hak atas tanah baik yang pertama kali maupun pendaftaran berikutnya karena peralihan hak maupun karena jual beli, hibah, tukar menukar, maupun karena diwakafkan kesemuanya merupakan suatu pranata-pranata hukum yang diadministrasikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan.⁶ Perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata mengandung empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualkan kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: ”Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan

⁵ Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 71.

⁶ A.P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaa Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Mandar Maju, hal. 24.

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁷

Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat didaftarkan juga dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kantor Pertanahan.⁸

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji tentang: ” TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan PN Karanganyar No.52/Pdt.G/2014.PN.Krg)”.

B. Pembatasan Masalah

Agar penulis skripsi ini mengarah pada pembahasan yang diharapkan dan terfokus pada pokok permasalahan yang ditentukan, serta tidak terjadi pengertian kabur karena ruang lingkup yang terlalu luas, maka perlu adanya pembatasan masalah. Pembatasan masalah dalam penelitian ini mengenai peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan yang merupakan fokus pengkajian yakni:

⁷R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 366.

⁸ R. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesi, hal. 30.

1. Pertimbangan hakim terhadap peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli?
2. Hambatan apa yang dihadapi dalam sengketa balik nama sertifikat?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang sudah dijelaskan maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli.
- b. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam sengketa balik nama sertifikat.

2. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penulisan ini dapat mempunyai manfaat, antara lain:

a. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini penulis berharap dapat menjadi manfaat dan memberikan sumbangan pengetahuan dalam ilmu hukum perdata khususnya dalam peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli.

b. Manfaat Praktis

Hasil dari kajian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan dan tambahan pengetahuan terkait masalah yang diteliti

penulis serta berguna bagi para pihak yang mempunyai minat mengkaji masalah terkait.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa:

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial;
2. Hak milik dapat beralih kepada pihak lain.

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Pada saat melakukan proses transaksi jual beli hak milik atas tanah, sebelum terpenuhinya syarat terang dan lunasnya suatu pembayaran terhadap pembeli suatu objek hak milik atas tanah, maka para pihak dalam hal ini pihak penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah dihadapan Notaris.

Ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyatakan bahwa:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke 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 perundang-undangan yang berlaku”.

Hukum pertanahan Indonesia dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT (terang).⁹

Penambahan terang dan tunai dalam jual beli hak milik atas tanah disebabkan karena hukum tanah di Indonesia mengadopsi aturan-aturan hukum adat. Pandangan hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli bila diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihindari oleh dua orang saksi.¹⁰ Dengan membuat suatu perjanjian jual beli, para pihak bermaksud untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan dalam rangka proses peralihan hak milik atas tanah.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif. Penelitian dengan metode hukum normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum

⁹ Gunawan Widjaya & Kartini Mulyadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 87.

¹⁰ Sahat Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*, Jakarta: Pustaka Sutra, hal. 17-21.

doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Dikatakan penelitian perpustakaan atau studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.¹¹ Dengan penelitian hukum ini penulis berharap mampu memberikan jawaban atas permasalahan hukum dalam penelitian ini.

2. Jenis Penelitian

Tipe kajian dalam penelitian ini bersifat deskriptif karena bermaksud untuk menggambarkan secara jelas, mengenai berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu mendeskripsikan mengenai peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli.

3. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan Data Sekunder yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹² Dalam penelitian ini bahan hukum primer, antara lain:

¹¹ Suratman & Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta, hal. 51.

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hal. 181.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Yurisprudensi

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang digunakan sebagai penjas dari bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil karya ilmiah sarjana dan hasil penelitian yang terkait dengan objek penelitian. Penulis menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan artikel serta literatur lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau studi hukum. Studi kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari, mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, dokumen serta tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan objek penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Teknik data yang digunakan oleh penulis berupa analisis kualitatif yaitu metode yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara

mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi. Dari bahan dan data tersebut selanjutnya dilakukan analisis yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli.

G. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan yang di dalamnya berisikan tentang latar belakang, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka yang di dalamnya berisikan tentang pertimbangan hakim, tinjauan umum tentang peralihan hak milik atas tanah, tinjauan umum tentang jual beli tanah dan akta jual beli, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah di Indonesia, tinjauan umum tentang balik nama.

BAB III Hasil Pembahasan Dan Penelitian yang di dalamnya berisikan mengenai pertimbangan hakim terhadap peralihan hak atas tanah dalam sengketa jual beli dan hambatan yang dihadapi dalam sengketa balik nama sertifikat.

BAB IV Penutup berisikan mengenai kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan penulisan hukum ini.