

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan permukaan bumi yang menjadi kebutuhan dasar manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri.¹ Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat hidupnya. Tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana manusia berasal, dan akan kemana manusia akan pergi. Tanah juga mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, dan politik. Dalam hal ini tanah menjadi sumber daya agraria yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia.²

Demikian pentingnya tanah sehingga Jean Jacques Rousseau menempatkan aspek pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemilik jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. Pertama, tidak ada seorang pun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut hanya dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas. Ketiga,

¹ Umar Ma'ruf, *Politik Di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, Hlm 18.

² Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, Hlm 5.

proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekadar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain³

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.⁴ Di Indonesia tanah merupakan masalah yang paling pokok, banyak sekali perkara perdata maupun perkara pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Masalah yang banyak di sengketa antara lain menyangkut sengketa warisan, utang-piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha negara mengenai penerbitan sertifikat tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya.

Semenjak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, persoalan mengenai hak milik atas tanah dan segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tunduk pada ketentuan tersebut.⁵ Menurut Undang-Undang tersebut pasal 20 ayat (1) definisi hak milik yaitu sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 mengenai fungsi sosial hak atas tanah. Yang dimaksud turun-temurun disini adalah hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya

³ Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, Hlm 1.

⁴ *Ibid*, Hlm 7.

⁵ Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, Hlm 3.

meninggal dunia maka hak milik tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat yaitu bahwa hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Sedangkan terpenuh maksudnya adalah hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.⁶

Hak milik atas tanah tersebut sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain:⁷

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus di penuhi;

⁶ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/05/10/memahami-hak-atas-tanah-4-hak-milik/> diakses pada 5/10/2018 pukul 16.54.

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hlm 1.

2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangun dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena suatu peristiwa hukum (bukan kesengajaan). Sedangkan, dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual sebagai penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui

bersama. Dengan demikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dituntut pemenuhan hak dan kewajiban.⁸

Untuk mencapai jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut maka diselenggarakan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah tersebut. Proses pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan dan juga PPAT yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli tanah. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“PENDAFTARAN DAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG**

⁸ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, Hlm 46.

PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dari uraian di atas maka penulis merumuskan yang menjadi permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?
2. Apa saja kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui kendala serta solusi yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis. Kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Teoritis

- a. Diharapkan dari penelitian ini dapat memperluas wawasan penulis dan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum tentang pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- b. Diharapkan dapat menjadi acuan sumber sumbangan ilmu pengetahuan dibidang hukum agraria dan perdata dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli khususnya bagi civitas akademika fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah ataupun instansi (Notaris PPAT/Badan Pertanahan Nasional) yang terkait, ketika ada permasalahan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli dan diharapkan dapat memberikan solusi atas permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli tersebut.

- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat yang akan dilepaskan hak atas tanahnya oleh pembeli yang akan melaksanakan jual beli untuk kepentingannya.

E. Terminologi

1. Pendaftaran

Pengertian pendaftaran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah merupakan proses, cara, perbuatan, mendaftar (mendaftarkan), pencatatan nama, alamat, dan sebagainya dalam daftar.

2. Peralihan

Pengertian peralihan adalah pergantian, perlintasan dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain. Keadaan peralihan adalah keadaan perubahan bentuk yang satu ke bentuk yang lain.⁹

3. Hak Milik Atas Tanah

Pengertian Hak Milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 20 ayat 1 adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.

4. Jual Beli

⁹ <https://jagokata.com/arti-kata/peralihan.html>, diakses pada 11/11/2018 pukul 13.15.

Pengertian jual beli menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli, penjual yakni orang yang mempunyai barang yang akan di jual kepada pembeli dan pembeli yakni sebagai pihak yang akan membayar harga barang yang di jual oleh penjual.

5. Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah undang-undang yang berisikan tentang peraturan yang mengatur mengenai hukum pertanahan di Indonesia. Undang-undang ini di keluarkan pada tahun 1960 sebagai pedoman pokok dalam berbagai permasalahan pertanahan di Indonesia pada saat itu. Undang-undang ini juga mengatur tentang dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia. Hal itu mencakup dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok, hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketantuan peralihan.

6. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintahan non kementerian di Indonesia yang bertugas di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan. Kantor Pertanahan ini merupakan bagian dari Badan Pertanahan Nasional yang berada disetiap kabupaten/kota¹⁰

7. Kabupaten

Kabupaten dalam bahasa Indonesia memiliki banyak arti, sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “kabupaten” memiliki tiga pengertian yaitu:

- a. Daerah swatantra tingkat II yang dikepalai oleh Bupati, setingkat dengan kota madya, merupakan bagian langsung dari provinsi, yang terdiri atas beberapa kecamatan.
- b. Kantor tempat kerja Bupati.
- c. Rumah tempat tinggal Bupati.

8. Demak

Demak adalah salah satu kabupaten di provinsi Jawa Tengah dengan Ibukotanya adalah Demak. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di Barat, Kabupaten Jepara di Utara, Kabupaten Kudus di Timur, Kabupaten Grobogan di Tenggara, serta Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di sebelah Barat. Kabupaten Demak memiliki luas 897,42 km² dan memiliki semboyan Demak BERAMAL (Bersih, Elok, Rapi, Anggun, Maju, Aman, Lestari) serta memiliki julukan Kota Wali karena di kota tersebut ada makam salah satu walisongo yaitu Sunan Kalijaga.¹¹

¹⁰ https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional, diakses pada 11/11/2018 pukul 13.20.

¹¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Demak, diakses pada 11/11/2018 pukul 13.30.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum ini diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan yang terjadi pada objek penelitian yang berdasarkan pada fakta-fakta yang ada.¹²

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Yaitu berupa data yang diperoleh secara langsung dari lapangan. Untuk memperoleh data primer ini penulis melakukan metode studi lapangan yaitu wawancara.

¹² Ronny S, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Liberty, Yogyakarta, 1992, Hlm 27.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada. Data ini diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan terhadap buku-buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data sekunder terdiri dari :

1) Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berkaitan langsung dengan objek penelitian.

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel dan buku-buku hukum.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini merupakan suatu cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Perpustakaan Provinsi Jawa Tengah.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

c. Wawancara

Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan melakukan wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara merupakan cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dikantor

PPAT dan masyarakat. Wawancara ini bertujuan supaya data yang diperoleh lebih konkrit.

5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

6. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Data kualitatif adalah data-data yang berupa kata-kata bukan angka yang diperoleh dari hasil kepustakaan. Data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif berdasarkan pada disiplin ilmu hukum pidana untuk mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu sama lain. Sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas tinjauan pustaka mengenai Tinjauan Umum tentang Tanah dan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah melalui Jual Beli, dan Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu Proses pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak dan Kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ditinjau dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.