

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti atau kedudukan yang strategis bagi kehidupan manusia sebab manusia hidup tidak mungkin dapat dipisahkan dari tanah atau dengan perkataan lain bahwa manusia hidup di atas tanah serta memperoleh kehidupan mencari bahan makanan dengan cara mengelola atau mengolah serta mendayagunakan tanah tersebut. Lebih-lebih di Negara Republik Indonesia yang bersifat agraris, maka tanah adalah merupakan sumber kehidupan utamanya dan juga tempat untuk bermukim.

Mengingat laju pertumbuhan penduduk Indonesia, serta makin majunya ilmu pengetahuan di era globalisasi dan perkembangan pola pikir masyarakat, maka tanah pada perkembangannya bukan hanya merupakan sekedar untuk produksi pertanian saja, akan tetapi juga untuk kebutuhan dan kegiatan kehidupan manusia dalam bentuk lainnya, antara lain adalah Tanah sebagai tempat usaha, yaitu untuk mendirikan pabrik pertokoan, hotel, real estate, kantor-kantor dan usaha di bidang lainnya, Tanah untuk tempat pendidikan yaitu untuk Perguruan Tinggi, Sekolah dan Pendidikan Formal lainnya, selanjutnya Tanah juga untuk fasilitas umum, yaitu untuk Gedung Pertemuan, Jalan, Tempat Olah Raga, Tempat Bermain Anak dan lain-lainnya.

Tanah merupakan suatu benda yang tidak bergerak dan mempunyai nilai tinggi, bahkan tahun ke tahun nilainya semakin meningkat karena

kebutuhan masyarakat yang sudah semakin kompleks sehingga menimbulkan permasalahan yang semakin kompleks pula mengenai kepemilikan tanah tersebut.

Pada masa lampau sejarah kepemilikan tanah secara individu hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi saja. Hal ini tentu saja pasti tidak teliti, karena kita ketahui ingatan setiap orang pasti kabur dan saksi-saksi yang memberikan keterangan tadi tidak selamanya hidup dan dapat dimintai keterangannya. Di Indonesia tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian hubungan tanah dengan manusia tersebut, namun karena tidak tertulis atau tidak terdaftar hanya secara lisan saja tanah itu diketahui milik siapa dan batas-batasnya atau setidaknya-tidaknya satu bidang tanah itu umum mengetahui adalah milik seseorang ataupun warisan dari seseorang pada ahli warisnya.¹

Karena itu dunia hukum di Indonesia dihadapkan pada suatu tantangan untuk dapat menciptakan kerangka landasan hukum dalam rangka pembentukan perangkat hukum yang dibutuhkan pada “tinggal landas pembangunan kelak”. Tuntutan akan adanya perangkat hukum yang dapat memenuhi kebutuhan rakyat Indonesia yang sedang melangkah ke ambang modernisasi perlu mendapat perhatian kita semua. Aturan-aturan hukum yang berasal dari masa lampau dan tidak responsif lagi terhadap kebutuhan hukum masa kini, sehingga memaksa kita untuk dalam waktu yang relatif singkat untuk memperbaharui tata hukum kita dan membangun hukum baru agar dapat memenuhi tuntutan zaman.

¹ AP Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997), dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, hlm. 36

Sesuai dengan petunjuk yang terdapat dalam Rencana Strategis Pembangunan, usaha pembaharuan hukum akan berwujud dengan antara lain mengadakan kodifikasi serta unifikasi hukum yang di bidang-bidang hukum tertentu dengan memperhatikan kesadaran hukum yang berkembang dalam masyarakat yang keseluruhannya akan merupakan landasan hukum yang mengatur kehidupan rakyat Indonesia kelak.²

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah serta pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961 hingga saat ini, setelah membawa hasil yang positif dalam rangka usaha penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilik tanah di samping adanya hal-hal yang sifatnya negatif.³

Sering mendengar adanya hal-hal perselisihan tentang kepemilikan sebidang tanah terutama yang belum memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersangkutan. Hal-hal yang demikian ini merupakan persoalan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang tentunya mempengaruhi atas tertibnya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia.

² Ismail Saleh, 1986, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan dan Pembangunan di Bidang Hukum*, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, hlm. 10

³ Bachtiar Effendi, 1985, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 5

Adapun pentingnya pendaftaran tanah tersebut menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan Untuk terselenggaranya tertib administrasi.⁴

Berbicara masalah pendaftaran tanah tentunya kita tidak bisa terlepas dari sistem pendaftaran ini sendiri. Menurut Bachtiar Effendi, dalam bukunya mengenai sistem pendaftaran tanah pada prinsipnya terdapat tiga sistem, yaitu sistem Torrens, sistem Negatif dan sistem Positif.⁵

Ketiga sistem tersebut di atas kita akan melihat sistem manakah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria kita. Untuk mengetahui hal ini, kita akan melihat pendapat Bachtiar Effendi yang menyatakan bahwa jika kita hubungkan antara ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c dengan sistem-sistem di atas, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, UUPA tersebut adalah sebagaimana yang tersebut dalam sistem negatif.⁶

Berdasarkan konstruksi Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA ini, menyatakan bahwa: “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku

⁴ Parlidungan, *Op. Cit*, hlm. 21

⁵ Bachtiar Effendi, *Op. Cit*, hlm. 46

⁶ *Ibid*, hlm. 36

sebagai alat pembuktian yang kuat”. Kata “kuat” dalam pengertian Pasal 19 ayat (2) huruf c ini berarti bahwa sertifikat tanah yang diberikan ini adalah “tidak mutlak” dan membawa akibat hukum segala apa yang tercantum di dalamnya dianggap benar, sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan yang menyatakan bahwa sertifikat itu tidak benar.⁷

Setelah mengetahui berdasarkan konstruksi Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa sistem pendaftaran tanah di Negara kita menganut sistem negatif, dengan demikian segala apa yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, tetapi dalam praktek sering timbul permasalahan yang timbul sehubungan dengan dianutnya sistem negatif. Ini terbukti dengan tumpang tindihnya sertifikat hak atas sebidang tanah yang akhirnya untuk memperoleh kepastiannya harus melalui jalur Pengadilan.

Oleh karena hal tersebut di atas, pemerintah Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional harus melakukan pendaftaran tanah secara tertib baik dan teratur agar dapat menciptakan catur tertib pertanahan yang antara lain: tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) telah ditegaskan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia kemudian sebagai pelaksanaan

⁷*Ibid*, hlm. 35

Pasal 19 ayat (1) tersebut dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa objek pendaftaran tanah milik terdiri: Bidang-bidang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

Selanjutnya sistem pelaksanaan pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia dalam hal ini sebagai pelaksana adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional dilakukan dengan dua cara pendaftaran yaitu: Sistem Pendaftaran Tanah Sporadik ialah pendaftaran tanah inisiatif datang dari pihak masyarakat dan Sistem pendaftaran sistematis (ajudikasi) ialah inisiatif datang dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (Pemerintah).

Berdasarkan pada latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?
2. Apa kendala-kendala dan solusi yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo;
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

2. Manfaat Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang Hukum Pertanahan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memecahkan masalah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengutamakan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Untuk menunjang dan melengkapi data, maka dilakukan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.

1. Jenis dan Sumber Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan cara wawancara dan mengajukan daftar pertanyaan kepada narasumber penelitian
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:⁸
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - c) Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
 - 3) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13

- a) Kamus Umum Bahasa Indonesia
- b) Kamus Hukum
- c) Kamus Inggris-Indonesia
- d) Ensiklopedia

2. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan subjek penelitian (narasumber dan responden) tentang permasalahan dalam penelitian ini dengan menggunakan pedoman wawancara.
- b. Daftar pertanyaan, yaitu menyampaikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada subjek penelitian (narasumber dan responden) tentang permasalahan dalam penelitian ini.
- c. Studi dokumen, yaitu dengan cara mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kabupaten Sukoharjo.

4. Subyek Penelitian

Bertindak sebagai narasumber dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sukoharjo

Adapun yang bertindak sebagai responden dalam penelitian ini adalah pembeli tanah yang mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di kabupaten sukoharjo.

5. Teknik Sampling

Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *non random sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel dengan tidak memberikan kesempatan yang sama kepada anggota populasi yang dipilih untuk dijadikan sampel. Adapun jenis pengambilan sampel yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara menetapkan calon responden berdasarkan kriteria tertentu yang telah ditetapkan sebelumnya

6. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang di-peroleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam analisis data ini digunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

E. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN, terdiri dari Latar Belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Jadwal Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA terdiri dari Pengertian Tanah dan Hukum Pertanahan, Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN, terdiri dari pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan kendala-kendala serta solusi yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

BAB IV PENUTUP, pada bab ini memuat uraian tentang kesimpulan dari semua permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya, serta saran yang kiranya dapat memberi kontribusi bagi pembaca dan bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya.