

BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan 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 di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu, sebagai landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan agar tidak menimbulkan berbagai masalah yang terkait dengan kepentingan-kepentingan terhadap tanah. Adapun yang bertugas melaksanakan pendaftaran peralihan hak yang sekarang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak.¹ Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari

¹John Salendeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 37.

pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).² Dengan kata lain bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib di daftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah di lakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak di daftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah atau yang disebut Sertifikat. pemberian sertifikat tersebut di maksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Pendaftaran

²Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 56.

dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat di jadikan alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa:

- (a) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum; (b) di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada; (c) sehingga*

³Supardi, S.H., M.Hum., *Hukum Agraria*, Jakarta, 2007. Hlm 165

*untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.*⁴

Mengingat begitu pentingnya pendaftaran tanah maka setiap peralihan hak atas tanah harus di daftarkan pada kantor pertanahan setempat. Sesuai dengan judul Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak, maka penulis maksudkan dengan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Yang dimaksud Hak Milik menurut Pasal 507 KUH Perdata yaitu:

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak di pergunakan bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan Undang-Undang”.

Sedangkan yang di maksud pengertian jual beli tanah yaitu beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau Badan Hukum dengan cara jual beli, yang nantinya hak yang dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kegiatan pelaksanaan pencatatan mengenai peralihan hak

⁴A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 2

atas tanah baik dalam pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis, dalam hal ini peralihannya dengan cara jual beli.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak.**

B Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat diuraikan yang menjadi permasalahan dari masalah ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kabupaten Demak?
2. Adakah hambatan-hambatan yang timbul terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kabupaten Demak ? Serta bagaimana cara penyelesaian hambatan tersebut?

C Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut diatas adalah:

1. Untuk mendeskripsikan tata laksana kegiatan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kabupaten Demak.
2. Untuk mendiskripsikan hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Demak serta langkah-langkah penyelesaian dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

D Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat yang banyak baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan setidaknya selain dapat memberikan wawasan penulis sendiri, juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan bidang ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum agraria, serta ilmu hukum perdata, khususnya pengetahuan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.

2. Kegunaan Praktis :

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang peralihan hak atas tanah karena jual beli demi mendapatkan kepastian hukum.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang peralihan hak atas tanah karena jual beli serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E Terminologi

1. Tinjauan Yuridis adalah
 - a. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).⁵
 - b. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum⁶. dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
2. Peralihan hak milik atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁷
3. Hak Atas Tanah adalah menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 Ayat (1) dan (2), pengertian hak atas tanah adalah atas dasar menguasai dari negara di tentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara

⁵Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa (Edisi Keempat)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1470.

⁶M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum, Reality Publisher*, Surabaya, hlm. 651.

⁷Irene Eka Sihombing, *Op Cit.*, hlm. 56.

bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, di mana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan lain yang lebih tinggi.

4. Jual beli adalah menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

F Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa, agar dapat memperkuat teori-teori lama atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.⁸ Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah menurut peraturan yang berlaku di Indonesia.

⁸Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 10.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan bersifat **yuridis-sosiologis**, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*)⁹. Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum agraria dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agraria untuk menganalisis terkait dengan obyek yang diteliti.

2. Sumber Data

a. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar.¹⁰

b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.

⁹*Ibid*, hlm. 10

¹⁰Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 53.

Data primer dan data sekunder terdiri atas :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, terdiri dari UUD 1945, peraturan perundang-undangan yang terkait, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan.¹¹ Bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian dalam skripsi ini antara lain sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Dan Peraturan Perundang-undangan Lain.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar.¹² Bahan hukum sekunder

¹¹*Ibid*, hlm. 53.

¹²*Ibid*, hlm. 53.

sebagai pendukung dari data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel, dan sumber lainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini, yaitu berkaitan dengan hukum pertanahan, khususnya berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.¹³ Bahan hukum tersier yang diteliti dalam skripsi ini, dapat berupa kamus, ensiklopedia, maupun indeks kumulatif dan media internet yang berkaitan dengan masalah pertanahan, khususnya peralihan hak atas tanah.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)¹⁴

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan

¹³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, hlm. 15.

¹⁴Bambang Sunggono, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.112.

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, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Notaris dan PPAT serta Badan Pertanahan Kabupaten Demak.

4. Analisis Data

Data hasil penelitian yang telah terkumpul akan di analisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

G Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam rangka mempermudah para pembaca dalam memahami isi skripsi ini, maka perlu dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

Bab I. PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka Pemikiran, metode penelitian, jadwal penelitian dan sistematika skripsi.

Bab II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai tinjauan umum tentang perjanjian jual beli yang terkait dengan kewajiban penjual, kewajiban pembeli serta membahas peralihan hak atas tanah tentang pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dan membahas tentang hak atas tanah dalam pandangan islam.

Bab III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai tata cara pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah serta solusi yang tepat untuk mengatasi berbagai hambatan yang terjadi sesuai dengan kebijakan pertanahan

Bab IV PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli dan hambatan-hambatan apa yang terjadi terhadap peralihan hak atas tanah serta penyelesaian dan solusinya