

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Baik sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Lebih-lebih di Indonesia yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian di sekitar pertanian. Fungsi tanah begitu penting dan mempunyai arti sendiri, sebab tanah merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga. Selain itu, tanah juga selalu digunakan untuk berbagai kegiatan manusia, seperti tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah.

Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat

dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya.

Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Oleh karenanya upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan yang telah tertuang dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Ketentuan ini dijabarkan dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 2 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) dan Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 pasal 2 di atas, maka ada 2 hal penting yang merupakan negara mempunyai kekuasaan atas tanah. Selanjutnya apabila hal ini dikaitkan dengan asas-asas perikemanusiaan dan keadilan sosial di dalam Pancasila akan diperoleh suatu pengertian mengenai hubungan antara negara dengan tanah yang dimasukkan dalam kekuasaan negara pada umumnya mengenai aturan yang bersangkutan dengan hidup bersama. Atas dasar itu agar pelaksanaan peralihan penguasaan hak dari negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat di bidang pertanahan. Sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan di atas masalah agraria menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agraria ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijaksanaan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agraria. Kebijakan yang dimaksud adalah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi mengenai Inventarisasi tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Kantor Pertanahan.

Dengan melihat ketentuan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertipikat. Sertipikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah. Salah satu pelayanan yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Cirebon kepada masyarakat di bidang pertanahan adalah pencatatan peralihan hak terus menerus berusaha memberikan informasi agar tahap-tahap pelaksanaan kegiatan baik yang menyangkut dari aspek teknis, administrasi dan yuridis dapat berjalan dengan baik, lancar dan memuaskan. Namun demikian dalam kenyataannya masih banyak warga Kota Cirebon yang dalam melakukan peralihan hak atas tanah belum

didaftarkan peralihannya ke pelayanan pendaftaran peralihan jual beli atas tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Cirebon.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

Salah satu tujuan pembentukan UUPA tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yaitu dengan melakukan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang tujuan Pendaftaran Tanah.

---

1

[http://www.lawsripsi.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=113&Itemid=113](http://www.lawsripsi.com/index.php?option=com_content&view=article&id=113&Itemid=113)Pr of .diakses pada tanggal 5 Mei 2020, pukul 20.00 WIB

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

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah terdapat di dalam Pasal 3 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Ketentuan tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.<sup>3</sup>

Selanjutnya ketentuan mengenai pengertian Pendaftaran Tanah juga diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah adalah pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :

- (1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>3</sup> Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan PeraturanPelaksanaannya*, Pertama, Alumni, Bandung, hlm.20.

Hak Milik sebagai salah satu hak atas tanah wajib didaftarkan, pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya demikian pula peralihan haknya untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yaitu yang menentukan bahwa;

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadinya peralihan, pembebanan dan hapusnya Hak Milik serta sahnya.

Peralihan hak tersebut. Jadi, berdasarkan Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, penghapusan dan pembebanan hak untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak. Sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah, menentukan bahwa:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Agar pemegang Hak Milik atas tanah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang Hak Milik atas tanah atau dengan kata lain demi terwujudnya kepastian hukum maka pemegang Hak Milik diwajibkan untuk mendaftarkan hak dan peralihannya. Berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadi 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.
- (2) Berdasarkan uraian penulis diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul “PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN HARJAMUKTI DAN PENDAFTARANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tata cara pelaksanaan jual beli tanah Hak Milik di kecamatan Harjamukti dan pendaftarannya di Kantor Badan Pertanahan Kota Cirebon ?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli tanah hak milik di kecamatan Harjamukti dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Cirebon?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan yang telah dipaparkan diatas, maka tujuan dari penelitian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tata cara dan prosedur pelaksanaan jual beli atas tanah hak milik di kecamatan Harjamukti dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Cirebon.
2. Untuk mengetahui Hambatan-hambatan apa sajakah yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli atas tanah hak milik di kecamatan Harjamukti dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Cirebon.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan rumusan yang telah dipaparkan diatas, maka tujuan dari penelitian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

a. Manfaat secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan sumbangan pemikiran untuk diri sendiri dan masyarakat terhadap guna memahami tentang pertanahan dan cara mengurus peralihan tanah tersebut, karena dengan mengetahui dan penelitian tersebut kita mendapatkan kepastian hukum kepemilikan atas tanah.

b. Manfaat secara Praktis

Penelitian ini memiliki fungsi dan kegunaan praktis untuk lembaga, dan untuk memperjelas faktor-faktor yang mendorong masyarakat untuk mengetahui dan melakukan pendaftaran jual beli tanah agar tanah mereka memiliki kepastian hukum dan tanda bukti kepemilikan yang sah.

**E. Kerangka Konseptual**

1. Peralihan Hak

Peralihan hak adalah suatu peristiwa berpindahnya hak dari tangan seseorang ketangan orang lain dalam suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atau barang/benda bergerak atau barang/benda tidak bergerak. Peralihan hak merupakan suatu proses yang harus di laksanakan pada jual beli rumah setelah dilaksanakannya pembayaran pajak penghasilan.

2. Jual Beli

Jual beli menurut KUHP Perdata Pasal 1457 adalah : “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk

membayar harga yang dijanjikan”. Sedangkan pada pasal 1458 KUHPerdara diatur “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum di Serahkan dan harganya belum dibayar”. Jual beli antara pembeli rumah dan perusahaan pengembang terlaksana apabila adanya persetujuan para pihak mengenai penyerahan obyek jual belinya dalam bentuk penyerahan bukti kepemilikan peralihan hak setelah dilakukannya proses pembayaran dalam jual beli tersebut.<sup>4</sup>

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>5</sup>

Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama- lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum

---

<sup>4</sup> Munir Fuady. 1996. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek. Buku Ke-3*, Bandung : PT.Cipta Aditya Bakti, hlm 182.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hal 27

pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Perjanjian jual beli tanah menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat “*obligatoir*”, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUHP Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>7</sup>

Jual beli tanah yang berakibat pada peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum ada PPAT. Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.*”

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 33.

<sup>7</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, Hal. 80

kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah di dalam daerah kerjanya.

Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

*Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>8</sup>*

### 3. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sejak 23

---

<sup>8</sup> Niniek Suparni, 2013, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA)*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm 358.

Oktober 2019 dan Jabatang Kepala BPN dipangku oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan. tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindak lanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah. disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek.<sup>9</sup>

#### 4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas PPAT dalam membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah juga merujuk pada ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

---

<sup>9</sup> wikipedia.org/wiki/Badan\_Pertanahan\_Nasional ( Diaksespada tanggal21 Maret 2020 Pukul 16.00 WIB)

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum yang dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan tugas tersebut, PPAT dalam membuat akta jual beli tanah maka bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga PPAT hanya mengisi blanko akta jual beli yang telah tersedia. Namun tugas dan tanggung jawab PPAT tidak hanya sesederhana tersebut. Sebelum akta jual beli dibuat, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan oleh PPAT yaitu syarat-syarat yang berkaitan dengan objek jual beli, misalnya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, bukti pembayaran, dan sebagainya. Setelah syarat-syarat jual beli sudah di penuhi maka perjanjian jual beli dan akta

jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Setelah akta jual beli ditandatangani oleh kedua belah pihak kemudian PPAT melakukan pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan.

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) untuk kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB). Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang- kurangnya dua orang saksi.

Dewasa ini jual beli hak atas tanah sudah dilakukan di hadapan PPAT, namun jual beli hak atas tanah di masa lalu, yang dilakukan oleh para orang tua dahulu, sering hanya dilaksanakan dengan bukti kuitansi dan saksi dari kelurahan/desa. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tersebut terbukti menjadi masalah di kemudian hari. Pihak penjual dapat saja mengingkari adanya jual beli tersebut, sehingga pihak pembeli tidak bisa menempati tanah atau melakukan pendaftaran hak atas tanah dan balik nama hak atas tanah yang telah dibeli tersebut. Oleh karena itu perlu dicarikan penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dan upaya-upaya yang dapat dilakukan pembeli untuk dapat memperoleh haknya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) yaitu : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.<sup>10</sup>

## F. Kerangka Teori

Dengan pemahaman konsep tersebut di atas, penelitian ini menggunakan beberapa teori, yaitu :

### 1. Teori Jabatan

Menurut E.Utrecht karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya.<sup>11</sup> PPAT sebagai pejabat berdasarkan pasal 1 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

---

<sup>10</sup> H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 8

<sup>11</sup> E.Utrecht dalam Ridwan. HR. 2006 *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. hlm.79.

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ”.

## 2. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah hak seorang individu untuk melakukan sesuatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu. Kewenangan PPAT berdasarkan pasal 3 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

## 3. Teori Pertanggung Jawaban

Ada dua istilah untuk menggambarkan tentang pertanggung jawaban yaitu liability dan responsibility.<sup>12</sup> Dalam pengertian dan penggunaan praktis, liability menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.

## 4. Teori Kewajiban Mutlak

Negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dan rakyat harus membayar pajak sebagai tanda buktinya. Menurut teori ini dasar hukum

---

<sup>12</sup> Ridwan H.R.*loc-cit*, Hlm. 335-337

pajak terletak pada hubungan antara rakyat dan negara, di mana negara berhak memungut pajak dan rakyat berkewajiban membayar pajak.<sup>13</sup>

## 5. Teori Daya Beli

Fungsi pemungutan pajak dalam hal ini untuk mengambil daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara dan kemudian memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya ke arah tertentu. Dengan demikian teori ini mengajarkan, bahwa menyelenggarakan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bahkan kepentingan negara, melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya itu.

## G. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah suatu proses, prinsip, dan prosedur yang akan digunakan untuk mendekati suatu masalah dan mencari jawaban dari masalah tersebut.<sup>14</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum yuridis empiris. Penelitian dengan metode hukum yuridis empiris disebut juga dengan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam

---

<sup>13</sup> Erly Suandy, 2014, *Hukum Pajak, Edisi 6*, Jakarta : Salemba Empat, hlm 27.

<sup>14</sup> Sugiyanto, *Mode Penelitian & Pengembangan Research and Development*. (Bandung : Alfabeta, 2015).

masyarakat.<sup>15</sup> Artinya untuk menggambarkan dan memaparkan data yang diperoleh dari hasil penelitian secara jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan jual beli hak milik atas tanah dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pendaftarannya.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yang bertujuan mengkaji aspek hukum tentang birokrasi pendaftaran peralihan jual beli waris berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

### a. Observasi

Observasi adalah perhatian yang terfokus terhadap gejala, kejadian atau sesuatu dengan maksud menafsirkannya, mengungkap faktor-faktor penyebabnya, dan menentukan kaidah-kaidah yang mengaturnya.

### b. Wawancara

Teknik wawancara dapat dilakukan dengan cara dua kategori, yaitu

#### 1. Wawancara Terstruktur

---

<sup>15</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2006)

Merupakan teknik wawancara ketika interview menggunakan (mempersiapkan) daftar pertanyaan atau daftar isian sebagai pedoman saat melakukan wawancara.

## 2. Wawancara tidak terstruktur

Merupakan teknik wawancara ketika interview tidak menggunakan daftar pertanyaan atau daftar isian sebagai penuntun selama dalam proses wawancara.<sup>16</sup>

## 4. Metode Analisis Data

Pengertian analisa data sendiri berasal dari bahasa Greek, yang terdiri dari kata “ana” dan “lysis” yang artinya ana berarti atas (above), lysis artinya memecahkan atau menghancurkan.<sup>17</sup> Sedangkan menurut istilah analisis atau telaah dokumen adalah teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif yang dilakukan dengan cara menelaah dokumen yang telah ada atau yang sudah tersedia guna untuk dipelajari pengetahuannya dan fakta yang hendak diteliti.<sup>18</sup>

## 5. Teknik Pengolahan Data

Agar mendapatkan gambaran yang memuaskan dari sebuah hasil wawancara, karena penelitian ini menerapkan wawancara sebagai alat pengumpulan data yang pokok, dapat ditempuh melalui tahap- tahap sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan aplikasinya*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2002)

<sup>17</sup> Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kualitatif*, (Yogyakarta : Sukses Offset, 2008).

<sup>18</sup> Toto Syatori Nasehuddien, *Metodologi Penelitian*, ( Cirebon : CV. Pangger Cirebon, 2011)

1. Pahami catatan secara keseluruhan. Peneliti akan membaca semua catatan dengan seksama dan mungkin juga akan menuliskan sejumlah ide yang muncul.
2. Selanjutnya, peneliti akan memilih satu dokumen wawancara yang paling menarik, yang singkat yang ada pada tumpukan paling atas.
3. Menyusun daftar seluruh topik untuk beberapa informan.
4. Tahap berikutnya, peneliti akan menyingkat topik-topik tersebut kedalam kode-kode dan menuliskan kode-kode tersebut pada bagian naskah yang sesuai.
5. Selanjutnya peneliti akan mencari kata yang paling deskriptif untuk topik dan mengubah topik-topik tersebut kedalam kategori- kategori.
6. Membuat keputusan akhir tentang singkatan setiap kategori dan mengurutkan kategori-kategori tersebut menurut abjad.
7. Mengumpulkan setiap materi yang ada dalam satu tempat dan memulai melakukan analisis awal.
8. Seandainya diperlukan, akan disusun kode-kode terhadap data yang sudah ada.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan penelitian ini dengan disusun secara sistematis dan secara berurutan sehingga dapat di peroleh gambaran yang jelas dan terarah, adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka yang terdiri dari : A. Tinjauan umum tentang jual beli tanah: 1. Jual beli secara umum, 2. Pengertian Jual beli tanah, 3. Syarat-syarat jual beli tanah, 4. Tata cara jual beli tanah. B. Tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional: 1. Definisi Badan Pertanahan Nasional, 2. Tugas Badan Pertanahan Nasional, 3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional, C. Tinjauan umum tentang Pembuat Akta Tanah (PPAT): 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), 2. Tugas pokok dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 3. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), D. Tinjauan tentang Akta: 1. Pengertian Akta, 2. Macam Akta, E. Tinjauan tentang Hak milik atas tanah, F. Tinjauan tentang pendaftaran tanah.

BAB III Hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini penulis akan membahas hasil penelitian yang meliputi: Tata cara proses pendaftaran jual beli tanah hak milik di Kantor Badan Pertanahan Kota Cirebon. Serta hambatan-hambatan yang terjadi dalam pendaftaran peralihan jual beli tanah hak milik di Kantor Badan Pertanahan Kota Cirebon.

BAB IV Penutup, dalam bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.