

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dalam kehidupan manusia baik saat ini maupun yang akan datang tanah merupakan faktor yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga banyak sekali ditemui suatu sengketa antara saudara memperebutkan sebidang tanah.

Saat ini banyak terjadi suatu sengketa tanah yang penyelesaiannya sampai ke pengadilan dan yang paling banyak adalah masalah tentang Akta kepemilikan atas tanah dimana sering terjadi gugatan dari tergugat yang menyatakan bahwa Akta kepemilikan atas tanahnya tidak sah. Hal itu kemungkinan terjadi pada saat pertama kali proses peralihan hak atas tanah tersebut salah prosedur atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kejadian seperti itu sering terjadi di desa-desa misalnya jual beli tanah yang dilakukan di depan kepala desa setempat dimana hal ini kejadian tersebut terjadi di desa Bergas Lor Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang.

Kejadian yang telah diuraikan diatas pada hakekatnya tidak sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu PP No. 10 Tahun 1961. Dalam Pasal 19 yang memerintahkan :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri

Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹¹⁾

Dari pasal tersebut perlu diuraikan hal-hal yang meliputi tentang:

A. Perbuatan-perbuatan apa saja yang harus dibuatkan Akta, meliputi:

1. Pemindehan hak (jual beli, tukar menukar, hibah)
2. Pemberian suatu hak baru atas tanah
3. Penggadaian (jual gadai)
4. Hak tanggungan (hipotik dan *Creditverband*)

B. Siapa yang berhak membuat Akta

Berdasarkan PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa yang berhak membuat Akta tanah adalah pejabat yang ditunjuk oleh menteri sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu :

1. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri
2. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu
3. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertetnu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus :
 - a. Camat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT sementara

¹¹⁾ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan

b. Kepala kantor pertanian untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan Akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT khusus.

d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.²⁾

Selain itu selama untuk suatu Kecamatan belum diangkat seorang pejabat maka Asisten Wedana / Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari Kecamatan itu.

Daerah kerja dari pejabat tersebut diatas adalah daerah Kecamatan dan dapat pula diberikan daerah kerja lebih dari satu Kecamatan, hal ini harus disebutkan dalam surat pengangkatannya.

Sementara itu dengan Surat Keputusan Menteri Agraria No. 13 / Depag / 1966 Tgl. 20 Maret 1966, telah ditunjuk beberapa pejabat (Pembantu Menteri Agraria Urusan *Landreform & Landuse*, Pembantu Khusus Menteri Agraria Urusan Hukum, Kepala Direktorat Hukum Departemen Agraria, Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria dan Kepala Direktorat Pengurusan Hak-hak Departemen Agraria) sebagai PPAT.

C. Bagaimana Bentuk Akta

²⁾ A.P. Patindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, C.V. Mardikar maju, Bandung, 1999, hal. 173.

Dengan Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 telah ditentukan bentuk Akta yakni: Akta jual beli dan Akta Hibah, sedang untuk Akta yang lain belum ditetapkan.

Dengan mengacu pada ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur peralihan hak yang terjadi di Bergas Lor Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang, tidak sesuai dengan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 3 PP No.10 Tahun 1961. Dan juga dijelaskan dalam Pasal 6 BAB II PP No.37 Tahun 1998 tentang syarat untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia .
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 Tahun .
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat jasmani rohani.
- f. Lulusan program pendidikan spesialis Notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.³¹⁾

³¹⁾ Ibid. hal. 186.

Di jelaskan pula perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat 2 PP No.37 Tahun 1998 adalah :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa membebaskan hak tanggung.⁴⁾

Dari ketentuan di atas semakin jelas bahwa pelaksanaan jual beli tanah tidak lakukan di depan perangkat kelurahan tapi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ketentuan telah diatur dalam peraturan yang telah di uraikan di atas.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah di Kelurahan Bergas Lor, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang ?
2. Faktor apakah yang mempengaruhi adanya proses jual beli tanah yang dilakukan di depan Perangkat Kelurahan?
3. Apa akibat hukum dan bagaimana penyelesaian dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di depan Perangkat Kelurahan ?

⁴⁾ Ibid. hal. 187.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah di Kelurahan Bergas Lor, Kecamatan Bergas , Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang mempengaruhi adanya proses jual beli tanah yang dilakukan di depan Perangkat Kelurahan.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dan bagaimana penyelesaian dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di depan Perangkat Kelurahan.

D. Kegunaan Penelitian

Sedangkan kegunaan penelitian adalah :

1. Secara Teoritis
Untuk menambah pengetahuan mengenai ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi masyarakat
Dapat memahami dan memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah .
 - b. Bagi pemerintah
Diharapkan dapat memberikan informasi , masukan kepada pemerintah terhadap masalah pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan peraturan yang berlaku .

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian digunakan pendekatan yuridis sosiologis dalam artian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan kepustakaan, untuk membandingkan dengan data yang diperoleh dilapangan. Agar penulis dalam melakukan penelitian dapat mencari, menafsirkan, dan membuat kesimpulan dengan berdasarkan kenyataan yang terjadi di masyarakat

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analis yaitu penelitian yang tidak hanya melukiskan obyeknya saja, tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli tanah dengan mengambil kesimpulan umum dari bahan-bahan mengenai obyeknya.

3. Metode Sampling

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* yang artinya metode yang dilakukan dengan cara mengambil obyek penelitian berdasarkan pada tujuan tertentu. Populasi data penelitian adalah seluruh desa yang berada di Bergas Lor dan penarikan sampel meneliti salah satu desa yang berada di desa Bergas kecamatan Bergas Kabupaten Semarang. Metode penelitian terhadap sampel-sampel dan populasi di kemukakan alasan sebagai berikut:

- a. Penelitian sampel dapat dilaksanakan lebih cepat dan lebih murah karena dari keseluruhan populasi sehingga dilakukan dengan cepat.
- c. Penelitian sampel dapat menghasilkan informasi yang lebih akurat karena sampel yang kecil dapat di selidiki secara lebih teliti dan lebih mendalam, sedangkan populasi yang besar, biaya penyelidikannya antar bidang terbatas atau jumlahnya akan semakin banyak.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang di perlukan sesuai dengan tujuan penelitian yang bersifat kualitatif maka pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh dari :

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dari observasi langsung pada obyeknya dan dengan menggunakan wawancara pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian ini.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, baik buku-buku, literature maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian skripsi ini.

5. Analisis Data

Setelah data diperoleh melalui metode-metode pengumpulan data seperti tersebut selanjutnya penulis mengadakan penyusunan kembali

menggunakan yaitu membandingkan antara teori yang ada dengan kenyataan dalam praktek kemudian diambil satu kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

Dalam penelitian skripsi ini di bagi atas empat bab yaitu, dimana masing-masing bab satu dengan yang lain masih ada hubungan dan saling mendukung secara garis besar di bawah ini akan di uraikan secara singkat mengenai sistematika isi penulisan dan penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- BAB I : Berisi Pendahuluan yang menguraikan mengenai Latar Belakang, Pembatasan Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Skripsi.
- BAB II : Berisi Tinjauan Pustaka yang menguraikan mengenai Pengertian Perjanjian, Pengertian Tanah, Pengertian Jual Beli, Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah.
- BAB III : Berisi Pembahasan yang menguraikan mengenai Bagaimana pelaksanaan jual beli pada saat ini di Kelurahan Bergas Lor Kecamatan Bergas Lor Kabupaten Semarang. Faktor apakah yang mempengaruhi adanya proses jual beli yang dilakukan di depan Perangkat Kelurahan, Apa akibat hukum maupun penyelesaian dari pelaksanaan perjanjian jual beli di depan Perangkat Kelurahan

BAB IV : Berisi Penutup yang menguraikan mengenai Kesimpulan dari pengumpulan data yang telah dianalisa, Saran-saran dari hasil pengumpulan data-data tersebut.

