

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang lebih luas, umpamanya untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan.

Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak maupun pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.¹

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.² Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1997), hal. 37.

² Harun Al–Rashid, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah* (Berikut *Peraturan–Peraturanya*), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1996), hal 51.

mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.³ Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Semenjak diundangkannya Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, maka pengertian jual–beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang– undangan yang berlaku”⁴

³ Ibid, hal. 52.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah,(Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538–539.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”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 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”⁵

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. 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 peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut⁶

⁵ *Ibid*, hal. 677

⁶ Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia , Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.1

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat pajak hasil Bumi / *Verponding* / Petuk pajak sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diakui oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun, setelah berlakunya UUPA, SPPT sudah bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Pada kenyataan di lapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat yakni hanya didasarkan pada SPPT / Petuk pajak. Sebagai contoh jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat yang sering terjadi di Kabupaten Banjarnegara, dimana jual beli tanah ini telah menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Karena kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah ini dianggap sangat lemah yang sering kali memicu sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Perbuatan ”Jual Beli tanah yang belum bersertifikat” terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Walaupun jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat tidak sesuai dengan ketentuan Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tetapi berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 bahwa seorang pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Pada kasus tersebut pembeli tidak mengetahui telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak pemilik asal, sehingga tidak mengetahui pemegang kuasa (penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual tanah yang dibelinya

Dari kasus perkara sebagaimana diuraikan di atas, pembeli yang telah memenuhi seluruh syarat sahnya jual beli tanah telah berjuang mempertahankan hak miliknya yang telah ia beli secara sah dan beritikad baik dapat menuntut kepada penjual dari mana pembeli tersebut memperoleh hak atas tanah untuk mengembalikan atau meminta ganti kerugian yang timbul akibat pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibelinya.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat. Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul ” Problematika Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Banjarnegara.

B. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimanakah kondisi existensi tentang jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara berdasarkan Undang Undang?
2. Bagaimana status hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 ?
3. Bagaimanakah probematika dan solusinya Jual Beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara ?

C. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis, menjelaskan kondisi existensi tentang jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara berdasarkan Undang Undang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 .
3. Untuk mengetahui dan menganalisis probematika dan solusinya Jual Beli tanah yang belum bersertifikat Di Batur Kabupaten Banjarnegara .

D. Manfaat Penelitian

Nilai suatu penelitian dapat ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diberikan oleh penelitian tersebut, di samping oleh metode itu sendiri. Dari

penelitian yang penulis lakukan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dari segi teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat Praktis

Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pelaksanaan Jual Beli tanah yang belum bersertifikat tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan Jual Beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

E. Kerangka Konseptual

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pelaksanaan ” jual beli tanah yang belum bersertifikat” terkadang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan

tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:

- a) Teori kehendak (*Wils Theory*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- b) Teori pernyataan (*Ultings Theory*), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- c) Teori kepercayaan (*Vertrouwens Theory*), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat. Menurut ketentuan Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan⁷

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah : "suatu perjanjian dengan mana

⁷ MR Tirtamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta : Djambatan, 1970), hal. 24

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.⁸

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga Si Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga

⁸ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997), hal. 31.

dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan ditempat barang itu berada. Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya.

Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian. Sebaliknya jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan

perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.⁹

Perumusan perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang disebutkan bahwa : “suatu perbuatan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Perumusan tersebut mengandung kritik dari para sarjana yang menganggap perumusan tersebut banyak kelemahannya, antara lain :

a. Unsur Perbuatan

Dari kata “perbuatan” tersebut ternyata terlalu luas, karena jika dikaitkan dengan skema peristiwa hukum yang timbul karena perbuatan atau tindakan manusia, di mana tindakan itu meliputi baik tindakan hukum maupun tindakan manusia yang lain, sehingga lebih tepat kalau kata “perbuatan” diganti menjadi “perbuatan hukum”, karena tidak hanya menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki, tetapi didalamnya juga tersimpul adanya sepakat yang merupakan ciri dari perjanjian yang tidak mungkin ada pada *onrechmatigedaad* dan *zaakwarneming*¹⁰

b. Unsur mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih

Kalimat “dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih “hanya cocok untuk perjanjian sepihak. Agar

⁹ Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 94-95

¹⁰ J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, hal.20-21

meliputi pula perjanjian timbal balik, maka sebaiknya ditambahkan “atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri”¹¹

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak, mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjad' objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain. Meskipun tidak sejurusan, tetapi secara timbal balik, kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.¹²

Lahirnya perjanjian dalam hukum perdata dikenal adanya asas Konsensualisme¹³. Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Untuk perjanjian-perjanjian sebagaimana yang diterangkan di atas tidak cukup dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata (Subekti,1995:4). Kemudian haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara

¹¹ Ibid,hal.22-23

¹² Subekti,2005 *Pokok-pokok hukum perdata*, Intermedia, Jakarta,hal.1

¹³ H.S Salim, 2010 *Hukum Kontrak* : Sinar Grafika, Jakarta,hal.157

kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian (Subekti,1995:26). Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak.¹⁴

Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. suatu hal tertentu,
- d. suatu sebab yang halal.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹⁵

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum,

¹⁴ Subekti 1995, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.hal.26

¹⁵ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal.469

kepentingan umum, Openbaar Ambtenar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.¹⁶

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.¹⁷

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai

¹⁶ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) hal.53

¹⁷ Budi Harsono, *Op-cit*, hal. 469

jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang {sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun Camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997. Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pengertian Pendaftaran Tanah Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan

pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Dalam Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 disebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut UUPA

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan pengertian pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi: (1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; (2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; (3) Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memelihara dan mengembangkan sistem pendaftaran tanah secara efisien, untuk menjamin hak-hak atas tanah secara sah menurut undang-undang atas nama, untuk mengakses ke informasi tanah secara akurat dan untuk meningkatkan pemberian layanan.¹⁸

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau secara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan suatu penulisan tesis yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka dipergunakan metode penelitian tertentu. Oleh karena penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

¹⁸ Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, hal. 29

1. Metode pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode pendekatan secara yuridis sosiologis. Dipilihnya penelitian kualitatif ini didasarkan pada alasan bahwa ; (1) Hukum dalam penelitian ini diartikan sebagai makna-makna simbolik sebagaimana termanifestasi dan tersimak dalam dan dari aksi-aksi serta interaksi warga masyarakat, (2) agar dapat mengungkap dan mendapatkan makna yang mendalam dan rinci terhadap obyek penelitian dan informan¹⁹

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian secara dekriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh²⁰

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Banjarnegara

4. Jenis Data

a. Data Primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan:

1) Wawancara mendalam

Wawancara mendalam (*In-depth interview*) merupakan proses menggali informasi secara mendalam melalui percakapan langsung yang

¹⁹ Sanapiah Faesal, 1990. *Penelitian Kualitatif, Dasar-dasar dan Aplikasinya*, Yayasan Asih Asah Asuh (Y A3), Malang. h. 21-22

²⁰ Soerjono Soekanto, 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta. H.250

diarahkan pada masalah tertentu, sebelumnya pertanyaan tidak ditentukan secara baku. Melalui wawancara peneliti dengan nara sumber di Kabupaten Banjarnegara dapat menggali dan mendapatkan data yang ada.

2) Observasi

Teknik observasi ini sebagai pendukung, yaitu metode pengumpulan data dengan cara pengamatan secara langsung terhadap sasaran penelitian atas masalah yang diteliti. Metode ini digunakan dalam penelitian guna mendapatkan data dan informasi yang lebih lengkap. Di sini peneliti berperan sebagai *participant as-observe* yaitu peneliti memahami materinya selaku seorang peninjau peserta.

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Reglemen Acara Perdata (Rv);
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
 - h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
 - i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan
 - j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer yaitu:
- a) Referensi dan buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti;
 - b) Hasil karya ilmiah para sarjana;
 - c) Hasil-hasil penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum memberikan petunjuk dan informasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu:

- a) Kamus hukum;
- b) Ensiklopedi;
- c) Media cetak dan elektronik.

5. Metode penyajian data

Data yang dikumpulkan, dikualifikasi dan selanjutnya disajikan dalam uraian yang disusun secara sistematis.

6. Metode analisis data

Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara deduktif, analisa yang demikian ini dilakukan dengan cara berfikir melalui proses silogisme, dengan sistem hukum pertanahan khususnya tentang jual beli sebagai premis mayor, sedangkan fakta yang berhubungan dengan materi penelitian berfungsi sebagai premis minor. Selanjutnya dihubungkan antara premis mayor dengan premis minor dan ditarik suatu konklusi sebagai kesimpulan penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri lima Bab, dimana antara Bab yang satu dengan Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, adapapun sistematika penulisan sebagai berikut :

- BAB I : Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.
- BAB II : Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : Pengertian Umum Tentang Perjanjian , Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah dan Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997
- BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai gambaran umum tentang kondisi existensi tentang jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara berdasarkan Undang Undang, status hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan probematika dan solusinya Jual Beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Banjarnegara .
- BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.