

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu bentuk ciptaan Tuhan yang diberikan kepada umat manusia. Tanah merupakan suatu benda dimana yang dinamakan benda atau kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dikuasai oleh hak milik.¹ Selain itu tanah juga memiliki peranan penting bagi manusia untuk melakukan kegiatan usaha dan tempat untuk bermukim. Tanah mempunyai fungsi yang banyak bagi kehidupan manusia salah satunya berfungsi sosial, hal itu sangat membantu bagi kehidupan manusia. Tanah dapat memberikan kepastian hukum dan melahirkan berbagai akses di dalam hal kepemilikan hak individu dan kepemilikan hak tersebut sangatlah penting untuk menjamin hak kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Hak atas tanah merupakan suatu hak yang diberikan kepada seseorang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, dan penerima kuasa mempunyai wewenang untuk menggunakan hak tersebut sesuai ketentuan-ketentuan yang di atur oleh undang-undang.

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan UUD 1945 yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat. Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Sebelum berlakunya Undang-

¹R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum perdata*, 2004. Jakarta: PT Pradnya Paramita. hlm 154

Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat.

Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September Tahun 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu bagian hukum tanah. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum berlakunya UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut adat, dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan hak *Eigendom*. Kedua macam hak milik tersebut kemudian dikonversi dalam UUPA menjadi hak milik. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA sehingga sekarang hanya ada satu macam hak milik atas tanah.

Seperti yang dijelaskan dalam UUPA, bahwa dapat meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.² Kepemilikan tanah juga harus didaftarkan agar mendapat suatu jaminan tentang hak-hak seseorang pada tanah tersebut.³ Ketika tanah tersebut sudah didaftarkan, maka dikeluarkannya sertifikat kepemilikan tanah

²Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 2010. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm 1

³Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, 1993. Bandung: Penerbit Alumni. hlm 8

supaya pemilik atau pemegang hak dengan mudah membuktikannya bahwa dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut.

Peralihan tanah hak milik dapat terjadi oleh faktor-faktor tertentu, dan pembuktian peralihan tanah harus dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan unsur kesengajaan, supaya hak tersebut terlepas dan bukan tanggungan dari pemegang yang sebelumnya dan menjadi tanggungan pihak lain. Seperti jual beli, yang merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴Proses jual beli ini harus dilakukan secara tuntas antara pembeli dan penjual, dimana penjual harus menerima pembayaran yang diberikan oleh pembeli serta penjual harus menyerahkan haknya kepada pembeli. Proses jual beli ini harus dilakukan secara konkret atau dilakukan secara tunai dan jelas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli(AJB) adalah istilah dalam transaksi jual beli tanah. Keduanya memiliki pengertian hukum yang berbeda dan mempunyai sifat yang berlainan mengenai otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik), dimana akta non otentik hanya dibuat oleh para pihak (calon penjual dan pembeli) dan tidak melibatkan notaris/PPAT. Sedangkan AJB merupakan akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan (balik nama) dari penjual kepada pembeli. PPJB merupakan suatu bentuk proses untuk

⁴R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Loc.cit.* hlm 366

melakukan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan supaya dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik.

Akta jual beli dapat menjadi dasar pendaftaran perubahan peralihan hak dan pendaftaran tanah. Dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dalam hal ini terkait subyek hak, bahwa subyek hak tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Pada pasal 1320 BW dijelaskan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membantu suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;⁵

Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa “ Pemindahan hak jual beli hanya dibuktikan dengan akta PPAT.⁶ Akta PPAT sebagai bukti penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli, kaitannya untuk mengatur ketentuan peralihan hak atas tanah. Jual beli hak atas tanah harus sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, dan peralihan hak milik tidak dapat dilakukan tanpa peraturan yang jelas. Ada syarat materiil bahwa penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik dengan cara:

- 1) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya sudah tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- 2) Seseorang berwenang menjual tanahnya apabila dia sudah dewasa.
- 3) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- 4) Kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- 5) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat notariil.

⁵R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.* hlm 339

⁶Urip Santoso, *Loc.cit.* hlm 356

- 6) Kalau hak atas tanah atau hak milik yang akan dijual adalah harta bersama maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.⁷

Proses jual beli Tanah Hak Milik diatur dalam UUPA, yaitu tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), “ Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.Serta juga dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (1,2) UUPA yaitu:

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁸

Kata dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain memiliki arti yang berbeda. Jika beralih, dapat diartikan bahwa proses perpindahannya kepemilikan hak atas tanah tersebut terjadi karena peristiwa hukum, contohnya karena terjadi pewarisan. Sedangkan kata dialihkan artinya proses berpindahannya kepemilikan hak atas tanah terjadi karena perbuatan hukum, contohnya jual beli.

Pada proses jual beli tanah tidak menutup kemungkinan subyek hak atas pemegang hak adalah orang yang dibawah umur. Apabila terjadi hal demikian, maka syarat untuk terlaksananya jual beli tanah adalah melalui pengampunan/perwalian, dan harus melalui ijin menjual dari Pengadila Negeri. Kerena keputusan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak cukup

⁷*Ibid.* hlm 367

⁸*Ibid.* hlm 355

menetapkan perwalian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama saja, melainkan harus melampirkan penetapan izin menjual melalui Pengadilan Negeri. Dalam UUPA Pasal 20 ayat 1, pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, sehingga hak milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Terkuat, menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh, menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani).
3. Turun-temurun, artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari generasi ke generasi berikutnya.⁹

Selain sudah dikeluarkannya penetapan dari Pengadilan Agama tentang perwalian, dilain hal kantor Badan Pertanahan Nasional juga mensyaratkan untuk dilakukan penetapan pengadilan tentang izin menjual terhadap obyek hak milik tersebut. Sejak dikeluarkannya penetapan perwalian terhadap penjual yang belum dewasa tersebut, maka segala sesuatu yang akan dilakukan menyangkut penjual yang belum dewasa sudah sepenuhnya tanggung jawab seorang pengampunya.

Oleh karena itu, dalam proses jualbeli ini ada suatu ketidakselarasan dan menimbulkan suatu pertanyaan mengenai surat izin menjual yang dilampirkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan jual beli tanah yang pemegang hak miliknya di bawah umur.

1.2. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang diatas, maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

⁹ Ditinjau dari, “Penetapan Pengadilan Dalam Proses Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan”. Studi Kasus Penetapan Nomor 729/PDT.P/2003/PN.SBY Oleh Pengadilan Negeri Surabaya. Petrus Dibyo Yuwono, Universitas Diponegoro Tahun 2009, hlm 30 <diunduh pada tanggal 25 Maret 2015>

1. Mengapa jual beli hak milik atas tanah harus melalui ijin dari Pengadilan Negeri?
2. Apakah akibat hukum jual beli tanah hak milik tanpa ijin dari Pengadilan Negeri?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tata cara jual beli tanah hak milik tanpa lampiran surat ijin menjual yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri yang diminta oleh BPN.
2. Untuk memperjelas akibat hukum tentang tata cara jual beli tanah hak milik tanpa dilampirkan ijin menjual yang dikeluarkan dari pengadilan Negeri.

1.4. Kegunaan/ Manfaat

1.4.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah mampu untuk memberikan pengetahuan hukum khususnya dalam bidang pertanahan, dikarenakan untuk melindungi status hukum bagi pemilik tanah salah satunya kewenangan dan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengatasi dalam proses ijin jual beli tanah hak milik.

1.4.2. Manfaat Praktis

Adapun tujuan dalam praktis ini adalah sebagai berikut::

- a. Dapat memberikan pengetahuan mengenai prosedur dan mekanisme jual beli tanah hak milik dibawah pengampuan secara benar serta aturan-aturan yang sesuai dalam proses jual beli yang sebenarnya.

- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran, motivasi dan penjelasan kepada peneliti agar lebih memahami secara mendalam dan sebenarnya mengenai proses jual beli tanah hak milik dibawah pengampuan.

1.5.Keaslian

NO	Nama/ Penulis	Judul Penelitian Skripsi	Instansi	Hasil Penelitian
1.	Petrus Dibyo Yuwono Tahun 2009	Penetapan Pengadilan Dalam Proses Jual beli Hak Milik Atas Tanah Warisan	Universitas Dipenogoro Semarang	Meneliti tentang pelaksanaan dan penyelesaian proses jual beli tanah hak milik melalui proses pewarisan. (Studi Kasus Penetapan Nomor 729/PDT.P/2003/PN.SBY)
2.	Moammar Khadafi Tahun 2010	Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Desa Burneh	Universitas Trunojoyo Madura	Meneliti tentang proses peralihan dan peralihan pendaftaran tanah melalui jual beli.

Perbedaannya dengan penelitian di atas, penelitian ini berjudul “Jual Beli Tanah Hak Milik Melalui Ijin Menjual Dari Pengadilan Negeri” mempunyai ciri tersendiri dari hasil penelitian dan obyek yang lain. Penelitian yang lain hanya menjelaskan tentang gambaran secara umum tentang proses jual beli tanah hak milik. Penelitian ini ada persamaan dengan penelitian Moammar Kahadafi. Pada penelitian Moammar Khadafi hanya menjelaskan tentang proses peralihan dan

pendaftaran tanah jual beli secara umum, sedangkan penelitian ini menjelaskan tentang adanya keharusan ijin menjual tanah hak milik dari Pengadilan Negeri.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penulisan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian Hukum Normatif. Pengertian hukum normatif menurut Soejono Soekanto dan Sri Mamuji mengatakan hukum normatif adalah suatu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka.¹⁰

Penggunaan penelitian hukum normatif dikarenakan supaya dapat mengkaji serta menganalisis permasalahan jual beli tanah hak milik dan diatur secara jelas didalam UUPA dan teori-teori serta panduan dari buku yang mengatur tentang prosedurnya proses jual beli.

1.6.2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan untuk meneliti dan memahami peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang proses ijin jual beli tanah hak milik, dimana dalam pengaturannya masih terdapat aturan-aturan yang belum jelas mengenai proses ijin jual beli tanah hak milik.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penulisan ini ada 2 (dua) dalam pengumpulan data yaitu:

¹⁰Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, 2001. Jakarta: Rajawali Pres, hlm. 13-14

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang berpedoman pada perundang-undangan yang dijadikan acuan terjadinya keputusan yang berlaku.¹¹ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama.
- d. Surat Penetapan Perwalian Dari Pengadilan Agama Surabaya. Nomor 0519/Pdt.P/2014/PA.SBY
- e. Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya. No.37/Pdt.P/2015/PN.SBY
- f. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berpedoman pada buku-buku hukum dan jurnal hukum yang berkaitan dengan proses atau tata cara jual beli tanah secara umum.

1.6.4. Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif. Pengertian analisis deskriptif ini menurut Sugiyono yaitu statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang

¹¹Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, 2005. Jakarta: Kencana, hlm. 145

berlaku untuk umum atau generalisasi.¹² Bahan hukum yang telah ada akan dianalisis agar memberikan pertimbangan hukum serta solusi sehingga akan memberikan kejelasan mengenai proses jual beli tanah yang mana hak miliknya di bawah pengampuan.

¹²[http://statistikbisnis.narotama.ac.id/download_berita/Teori Analisis Deskriptif.pdf](http://statistikbisnis.narotama.ac.id/download_berita/Teori_Analisis_Deskriptif.pdf) <diunduh pada tanggal 08-04-2015>