

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber terpenting bagi kehidupan. Tanah bisa menjadi sumber kehidupan bagi setiap manusia, misalnya sawah yang digunakan sebagai lahan untuk pertanian bahkan setelah meninggalpun tanah berfungsi bagi manusia. Kebutuhan atas tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya penduduk dan meningkatkan kebutuhan lain yang berkaitan dengan sumber daya alam khususnya tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah merupakan sebagai satu-satunya sumber untuk mendapatkan pendapatan dan kekayaan, dan sektor pertanian merupakan kegiatan yang efektif, tanah juga di yakini mengandung kemampuan untuk menghasilkan produksi dalam jumlah dan mutu yang melebihi (menciptakan surplus) bahan mentah dan peralatan yang digunakan dalam menghasilkan produk bersih.¹

¹Sumitro, *Konsep Pertanahan Nasional*, Bandung: Alfabeta, 2001, hlm.62.

Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960 pasal 4 ayat (2) “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²

Setiap manusia membutuhkan tanah sebagai salah satu sumber kehidupan baik digunakan untuk tempat tinggal mereka. Perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau Badan hukum dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:³

1. Originair adalah perolehan atas tanah yang terjadi melalui penetapan pemerintah, atau karena ketetapan undang-undang (penegasan konversi).
2. Derivatif adalah perolehan hak atas tanah yang terjadi dari tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah yang salah satunya peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena jual beli.

²Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm.11.

³Urip Santos, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2015, hlm.28

Jual beli adalah suatu kontrak dimana 1 (satu) pihak yaitu disebut pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya yaitu disebut pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga dari benda tersebut sebesar yang telah di sepakati. Menurut KHUPerdata pasal 1457 “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”. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “Penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang di sebut “Pembeli”.

Di Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean merupakan salah satu Pulau yang ada di Kabupaten Sumenep yang tidak semua masyarakatnya bisa menempuh jalur pendidikan. Oleh karena itu, ada beberapa masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara lisan. Penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya secara lisan kepada pembeli dan pembeli yang menyerahkan harga tanah tersebut sesuai kesepakatan yang telah disepakati oleh pembeli dan penjual. Karena sering adanya sengketa tanah, maka Undang-undang No.5 Tahun 1960 mengatur tentang pemindahan hak milik atas tanah yang lebih lanjutnya juga diatur oleh Peraturan Pemerintah. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan penelitian di beberapa Desa Kecamatan Arjasa Kepulauan

Kangean diantaranya adalah Desa Pandeman, Sambakati, dan Paseraman untuk perbandingan dalam melakukan jual beli tanah secara lisan.

Dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 No.5 pasal 26 “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang di maksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya di atur dengan Peraturan Pemerintah” yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “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 di daftarkan jika di buktikan dengan akta yang di buat Oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean yang dilakukan secara lisan dan tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tentunya bertentangan dengan Undang-undang No.5 Tahun 1960 pasal 26 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Maka dari itu, dilakukan penelitian mengenai “PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI SECARA LISAN DI DESA PANDEMAN KECAMATAN ARJASA KEPULAUAN KANGEAN”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli secara lisan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pandeman Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean ?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah secara lisan di Desa Pandeman Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean yang dilakukan antara pembeli dan penjual tidak di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli secara lisan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pandeman Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah secara lisan di Desa Pandeman Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean yang dilakukan antara pembeli dan penjual dan tidak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang di peroleh dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Dari hasil penulisan skripsi ini diharapkan mampu digunakan sebagai pengembangan pengetahuan ilmu Hukum Agraria khususnya jual beli tanah secara lisan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pandeman Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Dari hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai pedoman dan panduan, bagi :

- a. Akademisi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan hukum perdata khususnya Hukum Agraria;
- b. Masyarakat agar bisa menyadari pentingnya mengikuti peraturan mengenai jual beli tanah sesuai dengan Undang-undang No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun1997, khususnya masyarakat Kepulauan Kangean Kecamatan Arjasa.

1.5 Keaslian

Sebelum melanjutkan penelitian, terlebih dahulu melakukan perbandingan yang membahas tentang pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli untuk mendapatkan gambaran perbedaan dari penelitian sebelumnya. Penelitian sebelumnya akan diuraikan dalam tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

Judul Penelitian dan Universitas	Rumusan Masalah	Pembahasan	Perbedaan
“Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai” Skripsi ditulis oleh Nurul Riska Amalia Universitas UIN Alauddin Makassar	1. Keabsahan jual beli Tanah dengan akta di bawah tangan di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai 2. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. 3. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan	Adanya jual beli tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai yang tidak jujur dan merugikan pihak lain misalnya jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Dimana hasil prapenelitian menunjukkan bahwa hanya kurang lebih 30% masyarakat menggunakan akta otentik.	Perbedaan pada penelitian ini yaitu mengenai jual beli tanah adalah pelaksanaan jual beli tanah dimana penelitian yang pertama, jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yaitu dengan adanya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dan melibatkan beberapa saksi. penelitian kedua, yaitu jual beli tanah adat dimana pemilik tanah dan pembeli tanah tidak bisa
”Jual beli Tanah Adat Setelah berlakunya	1. Apakah proses jual beli tanah adat di Desa	Di Desa Tebul Kecamatan Kwanyar	

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Study Kasus (Di Desa Tebul kecamatan Kwanyar Kabupaten Bangkalan)” Skripsi di tulis oleh Yuliardi Ummy Ayuning Putri Universitas Trunojoyo Madura	Tebul Kecamatan Kwanyar sudah sesuai atau belum dengan peraturan yang ada? 2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat bagi pembeli dalam melakukan proses konversi atas tanah yang sudah dibeli?	Kabupaten Bangkalan terjadi jual beli tanah adat, menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan tersebut diketahui oleh umum.	bernegosiasi langsung tetapi melalui perantara yaitu Kepala Desa. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis mengenai jual beli tanah secara lisan dimana penjual dan pembeli melakukan jual beli tanah secara langsung tanpa perantara atau tanpa dilakukan dihadapan Kepala Desa atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
--	---	---	--

Jadi, perbedaan penelitian ini terhadap penelitian diatas pada praktik jual beli atas tanah yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean, dimana jual beli atas tanah dan pengalihan hak milik atas tanah dilakukan secara lisan tidak melibatkan Kepala desa, ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian terpenting dari suatu penelitian, karena akan menjadi petunjuk untuk melakukan sebuah penelitian.

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian empiris adalah penelitian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencangkup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain⁴. Dimana untuk mendapatkan bukti kebenaran tersebut maka harus melihat langsung kenyataan hukum dalam masyarakat. Oleh karena itu penelitian ini, di tujukan untuk mengetahui proses pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli secara lisan yang dilakukan oleh beberapa masyarakat kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean. Penelitian ini untuk mendapatkan kejelasan dan pertimbangan bagi masyarakat jika ingin melakukan jual beli hak atas tanah khususnya masyarakat Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan fakta dan perundang-undangan (statu approach). Pendekatan merupakan pendekatan pendekatan yang dilakukan dengan melakukan penelitian yang diangkat dari suatu

⁴Achmad Ali, Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, hlm.2

fakta yang ada sehingga dapat diketahui hubungan antara fakta dan hukumnya⁵. Pendekatan ini berfungsi untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum dengan melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial dalam masyarakat⁶. Pendekatan Perundang-undangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan isu hukum yang diteliti⁷.

Fakta yang dianalisis dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan atau praktik jual beli tanah secara lisan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pandeman Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean khususnya untuk kesesuaian terhadap Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Pendekatan ini dilakukan untuk memperoleh data dan mengetahui secara langsung yang akurat mengenai fakta hukum pada pelaksanaan jual beli tanah secara lisan.

1.6.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang di pilih yaitu di Kecamatan Arjasa Desa Pandeman, Sambakati, dan Paseraman Kepulauan Kangean Kabupaten Sumenep. Pemilihan lokasi didasarkan pada pertimbangan bahwa:

1. Adanya Masyarakat yang melakukan praktik jual beli tanah secara lisan;

⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 134

⁶Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.105

⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Peneliian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm.184

2. Minimnya pengetahuan masyarakat akan dampak yang disebabkan jika melakukan jual beli tanah secara lisan.

1.6.4 Data Penelitian

1. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari sumber pertama⁸. Data primer yang diperoleh dari hasil wawancara pada narasumber yaitu beberapa masyarakat Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean yang melakukan jual beli tanah secara lisan tersebut.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di peroleh peneliti dari data yang sudah ada atau data yang di peroleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian⁹.Data sekunder di dapat dari buku-buku, artikel, jurnal, dan internet mengenai pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli diantaranya :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁸ Amiruddin, H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.30

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Op.Cit*, hlm.156

Penelitian ini selain menggunakan aturan-aturan diatas, juga menggunakan buku yang berkaitan dengan hukum jual beli tanah dan pengalihan hak miliknya.

Bahan-bahan hukum dan bahan non hukum yang merupakan data sekunder tersebut mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁰

- a. Data sekunder pada umumnya ada dalam keadaan siap terbuat.
- b. Bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu.
- c. Data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat.

1.6.5 Teknik Pengumpulan Dan Pengolaan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Wawancara

Wawancara dilakukan secara langsung oleh peneliti dengan informan kunci untuk mendapatkan data atau informasi. Wawancara melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi¹¹. Jenis wawancara pada penelitian ini menggunakan wawancara terstruktur yaitu proses tanya jawab antara informan kunci dengan

¹⁰Ibid., hlm.28

¹¹ Ibid., hlm.161

peneliti untuk mendapatkan data dan informasi dengan menyiapkan teks atau pertanyaan terlebih dahulu terkait dengan praktik jual beli tanah secara lisan di Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean.

Penelitian ini dilakukan di Desa Pandeman, Sambakati, dan Paseraman sebagai perbandingan mengenai jual beli tanah secara lisan. Masing-masing desa dilakukan wawancara dengan satu informan kunci yang melakukan jual beli tanah secara lisan. Karena kasus atau permasalahan yang ada yaitu mengenai jual beli tanah secara lisan di masing-masing Desa tersebut adanya kemiripan tentang pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean khususnya di Desa Pandeman, Sambakati, dan Paseraman.

Dalam melakukan wawancara untuk mendapatkan informasi yang akurat maka di dukung dengan menyiapkan alat tulis dan buku untuk mencatat hal-hal yang terkait pada pokok bahasan. Dan dengan menggunakan alat perekam agar terhindar dari informasi yang kurang jelas serta mudah untuk mengelola informasi tersebut.

2) Studi Pustaka dan Dokumentasi Hukum

Studi pustaka dan dokumentasi yaitu studi yang berupa literatur yang terkait dengan permasalahan. Literatur diperoleh dari jurnal, kamus hukum, peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum. Dokumentasi di peroleh pada saat wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan informan kunci yang melakukan jual beli tanah secara lisan di Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean.

3) Editing

Dalam pengolahan data yang digunakan untuk penelitian adalah Editing yaitu memeriksa kembali jawaban-jawaban dari informan kunci atau informasi dari narasumber, terutama mengenai kelengkapan atau kejelasan jawaban yang diperoleh¹². Data yang di dapat dari hasil wawancara dengan narasumber di sesuaikan dengan peraturan-peraturan yang ada. Di samping itu juga harus pula diperhatikan adanya keterhubungan antaradata primer dengan data sekunder dan di antara bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

1.6.6 Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan dalam penelitian yang berupa kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data dengan dibantu teori-teori yang didapat sebelumnya¹³. Metode dalam analisis data menggunakan sifat analisis deskriptif. Deskriptif yaitu peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan subjek dan objek sebagaimana hasil penelitian dan peneliti tidak menjustifikasi terhadap penelitian tersebut¹⁴. Penelitian ini menjelaskan mengenai fakta-fakta pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah secara lisan di Kecamatan Arjasa dengan kesesuaian yang pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah yang sudah di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kemudian di tarik kesimpulannya. Data

¹² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Op.Cit, hlm.181

¹³ Ibid., hlm.183

¹⁴ Ibid.,

yang terkumpul akan dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu suatu cara analisis dari penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analisis¹⁵. Metode analisis Kualitatif dibagi beberapa tahapan sebagai berikut :

- a. Akan dilakukan analisis mengenai gambaran kasus jual beli tanah secara lisan yang telah terjadi di Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean.
- b. Memfokuskan penelitian pada pelaksanaan jual beli tanah secara lisan dan akibat hukumnya.

¹⁵ Ibid., hlm. 192