

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat, sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah¹.

Tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia, mengingat manusia akan selalu membutuhkan tanah dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari, seperti membangun rumah sebagai tempat tinggalnya, membutuhkan ladang untuk bercocok tanam atau membangun tempat-tempat usaha lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan ekonominya, dan bahkan tanah juga dibutuhkan saat manusia tidak lagi bernafas. Dari semua itu dapat terlihat jelas betapa manusia dan tanah memiliki hubungan yang abadi.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya tersebut. Kata "mempergunakan" diatas mengandung arti bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan seperti mendirikan bangunan, sedangkan kata "mengambil manfaat" mengandung arti bahwa hak atas tanah itu

¹ Siahan, M.P, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal 1

dipergunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan melainkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, perkebunan, peternakan dan lainnya².

Saat ini, untuk memperoleh hak atas tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak. 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 inbreng³. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela atau tidak dengan paksaan dan sesuai dengan kesepakatan.

Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai"⁴. Kemudian menurut Hukum Burgelijk Wetboek (BW) pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

² Arba, H.M, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 11

³ John, Salindeho, 1989, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 37

⁴ Al-Rashid, Harun, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Hal 51

Dengan jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli yang diatur dalam pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, kemudian dibuktikan dengan keluarnya akta jual beli tanah. Akta jual beli tanah merupakan dokumen untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik/penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah yaitu dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang (PPAT) dan dibayarkan secara tunai. Sebelum melakukan jual beli penjual dan pembeli harus terlebih dahulu memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam tanggungan di Bank maupun dalam sengketa.

Contoh kasus yang berhubungan dengan perjanjian jual beli berdasar pada tanah sengketa. Salah satu contoh kasus tersebut yaitu terjadi di Desa Tengket Kecamatan Arosbaya Kabupaten Bangkalan. Pada awalnya Muzakki memiliki sebidang tanah yang bersertifikat hak milik. Desa Arosbaya tidak memiliki tanah kas desa/tanah percaton untuk dibangun balai desa, maka pada tahun 2003 yang lalu tanah milik Muzakki tersebut ditukar guling dengan tanah kas desa/tanah percaton sekretaris desa Arosbaya atas nama P. Samidah R. Saoedin yang terletak di desa Tengket, Kecamatan Arosbaya, Kabupaten Bangkalan dengan ditambah uang kompensasi sebesar Rp.150.000.000,-. Kemudian dengan adanya tukar guling tersebut maka tanah kas desa/ tanah percaton sekretaris desa Arosbaya yang terdapat dalam buku C atas nama P. Samidah R. Saoedin yang terletak di desa Tengket Kecamatan Arosbaya Kabupaten Bangkalan beralih ke dalam buku C atas nama Muzakki.

Kemudian setelah itu pemerintah desa Arosbaya mengajukan permohonan sertifikat hak pakai atas tanah Muzakki sebagaimana terdapat dalam sertifikat hak milik atas nama Muzakki yang terletak di Desa Arosbaya, Kecamatan Arosbaya, Kabupaten Bangkalan, sehingga pada tanggal 19 September 2003 terbitlah sertifikat hak pakai atas nama pemerintah desa Arosbaya. Kemudian pada saat itu juga Muzakki mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana yang terdapat dalam buku C Desa atas nama Muzaki yang terletak di Desa Tangket, Kecamatan Arosbaya, Kabupaten Bangkalan.

Pada tanggal 15 September 2003 terbitlah sertifikat Hak Milik atas nama Muzakki dengan luas 4.159 m². Diketahui ternyata dalam pengukuran tanah tersebut ada kesalahan, yaitu tanah yang semula memiliki luas 6.150 m² ternyata dalam sertifikat hak milik atas tanah dengan atas nama Muzakki Cuma memiliki luas 4.159 m². Saat Muzakki ingin mengajukan sertifikat hak milik atas sisa luas tanah tersebut, ternyata Sarifah Buk Nasir dengan dibantu Kepala Desa Tengket, Arosbaya telah mengikutsertakan sisa tanah Muzakki tersebut ke dalam jual beli dengan Hasun Suwarno (sebagai pembeli) yang dilakukan di hadapan Camat Arosbaya selaku pejabat pembuat akta tanah Kecamatan Arosbaya, sehingga terbitlah akta jual beli (No.21/Arby/Tngkt/1993).

Kemudian tanah tersebut yang terdapat dalam buku C Desa Tengket, Kecamatan Arosbaya atas nama Syarifah Buk Nasir yang terletak di Desa Tengket diajukan permohonan Hak Milik ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, sehingga pada tanggal 5 Juli 1993 terbitlah Sertifikat Hak Milik atas

nama Syarifah Buk Nasir. Setelah itu, Sertifikat Hak Milik atas nama Syarifah Buk Nasir yang terletak di Desa Tengket tersebut beralih ke atas nama Hasun Suwarno atas dasar Akta Jual Beli (No.21/Arby/Tngkt/1993).

Bahwa perbuatan para pihak yang telah mengukur dan memasukan tanah sengketa ke dalam akta jual beli, serta sertifikat hak milik yang terletak di Desa Tengket yang semula atas nama Syarifah Buk Nasir dan selanjutnya beralih ke atas nama Hasun Suwarno dan juga telah menempati dan menguasai tanah sengketa sebagaimana yang terdapat dalam buku C DEsa Tengket No. 2088 persil atas nama Muzakki yang terletak di Desa Tengket tanpa sepengeatahuan dan seijin dari Muzakki selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Muzakki.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai bidang Hukum Pertanahan khususnya mengenai sertifikat, yaitu tentang Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Sengketa. Oleh sebab itu, penelitian ini berjudul:

“KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH SENGKETA NO.21/ARBY/TNGKT/1993 MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi kasus dalam materi putusan No. 05/Pdt.G/2013/PN.BKL)”

1.2 Rumusan Masalah

- Apakah akta jual beli tanah sisa milik H. Muzakki yang dijual oleh Sarifah Buk Nasir kepada Hasun Suwarno No. 21/Arby/Tngkt/1993 dalam materi putusan No. 05/Pdt.G/2013/PN.BKL sah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diketahui tujuan sebagai berikut:

- Menganalisis keabsahan akta jual beli tanah sisa milik H. Muzakki yang dijual oleh Sarifah Buk Nasir kepada Hasun Suwarno No.21/Arby/Tngkt/1993 dalam materi putusan No.05/Pdt.G/2013/PN.BKL sah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

1.4 Kegunaan Penelitian

Pada dasarnya penelitian yang dilakukan hendaknya dapat memberikan suatu manfaat, baik secara teoritis maupun manfaat secara praktis. Begitu pula dengan penelitian ini, dengan harapan memiliki manfaat yaitu:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum terkait dengan keabsahan akte jual beli tanah sengketa.

2. Secara Praktis

Penelitian ini dapat memberikan solusi yang dapat memecahkan persoalan hukum yang terjadi di tengah-tengah masyarakat sehingga masalah tentang keabsahan akte jual beli tanah sengketa dapat diatasi tanpa harus menimbulkan persoalan baru berupa konflik yang berkepanjangan diantara para pihak yang menjadi subjek dalam masalah tersebut.

1.5 Keaslian

Penulis menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa penulis skripsi ini berdasarkan hasil dari penelitian, pemikiran dan pemaparan asli. Apabila terdapat refrensi dari hasil karya atau tulisan orang lain maupun pihak lain, maka akan ditulis sumbernya dengan jelas.

Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu terkait dengan Keabsahan Akte Jual Beli Tanah Sengketa :

Nama dan Universitas	Judul/Isu Hukum	Kesimpulan
Rudy Setiawan, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Surabaya, Skripsi, 2010	Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasar Pada Perjanjian Utang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok (Studi Kasus Tentang Putusan Jual Beli Rumah Di Pengadilan Negeri Surabaya)	Menganalisis apakah perjanjian jual beli rumah berdasarkan pada perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dapat berlangsung, dan mengetahui pertimbangan hakim tentang jual-beli rumah, serta mengetahui dasar alasan-alasan pertimbangan advokat dalam memberikan bantuan hukum terhadap pihak tergugat.
Sumayono, Universitas Diponegoro, Skripsi, 2009	Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara	Menganalisa status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Nomor:

	Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)	220/Pdt.G/2006/ PN.Bks dan menganalisa penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti serta upaya-upaya yang dapat dilakukan agar jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat didaftarkan dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, khususnya jika penjual sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.
Achmad Subairi, Universias Trunojoyo Madura, Skripsi, 2016	Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Melalui Ijin Menjual dari Pengadilan Negeri	Mengkaji jual beli hak milik atas tanah melalui ijin menjual dari Pengadilan Negeri dan akibat hukum tanpa ijin menjual dari Pengadilan Negeri

Dari bentuk perbandingan karya tersebut diatas, maka penelitian yang berjudul “Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Sengketa No. 21/Arby/Tngkt/1993 Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi kasus dalam putusan No.5/Pdt.G/2013/PN.BKL)” ini mempunyai ciri khas maupun pembeda tersendiri dari penulisan karya ilmiah lainnya.

Perbedaan antara karya ilmiah ini dengan karya ilmiah diatas adalah tentang fokus kajian yang diangkat. Perbedaan dari karya ilmiah yang pertama adalah tertuju kepada perjanjian jual beli tanah yang berdasar pada adanya utang piutang. Kemudian perbedaan dari karya ilmiah yang kedua adalah tentang adanya jual beli tanpa akta dari PPAT. Perbedaan dengan karya ilmiah yang ketiga adalah tentang jual beli tanah melalui ijin menjual dari Pengadilan Negeri. Sedangkan fokus kajian karya ilmiah ini adalah lebih pada kajian tentang akte jual beli tanah sengketa. Maka dari itu karya ilmiah ini merupakan hal yang baru dan menarik untuk dikaji.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitan merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan melalui proses penelitian dilakukan sebuah analisis terhadap data yang dikumpulkan. Metode penelitian yang digunakan berbagai disiplin ilmu pengetahuan mempunyai identitas masing-masing sehingga antara satu disiplin ilmu dengan disiplin ilmu yang lain mempunyai perbedaan metodologi penelitian. Sebagai contoh, suatu penelitian dalam disiplin ilmu sosiologi tidak dapat dipaksakan seluruhnya untuk digunakan dalam penelitian hukum atau bahkan sebaliknya⁵.

⁵ Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal

Dalam suatu penelitian diperlukan metode yang tepat agar data yang didapat sesuai dengan apa yang diteliti, hal ini juga menyangkut keberhasilan penelitian itu sendiri. Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan.

Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1.6.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, yakni merupakan prosedur pemecahan masalah yang dilakukan untuk dapat menemukan kebenaran yang berdasarkan pada logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya⁶. Penelitian Normatif ini meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.

1.6.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah pendekatan Undang-undang (*statute approach*) yaitu suatu penelitian yang menekankan pada peraturan peraturan hukum yang berlaku serta dalam hal ini penelitian dilakukan dengan berawal dari penelitian terhadap bahan hukum sekunder, yang kemudian ditambahkan dengan hasil penelitian kajian pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini.

⁶ Soerjono, Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, Hal 4

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan penulis adalah berupa studi kepustakaan, dalam hal ini data yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan. Menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Adapun bahan-bahan hukumnya terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat. Dalam penelitian ini yang merupakan bahan primer yaitu meliputi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Hukum Burgelijk Wetboek (BW) pasal 1457 tentang jual beli tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat 1 tentang peralihan hak atas tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer. Misalnya hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku-buku hukum, kamus hukum, jurnal hukum dan literature lainnya yang terkait dengan keabsahan akte jual beli tanah sengketa.