

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹ Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak

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.²

Menurut hukum Pasal 1457 BW disebutkan bahwa jual beli tanah adalah salah satu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2016, hlm.7

² John Salindeho, *masalah Tanah dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37

kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya 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 hokum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku”.*³

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.”

³ Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia*,(Jakarta : Djambatan, 2003). Hal.,538-539

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.

Ketentuan penerbitan sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembar 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).

Putusan No. 72/Pdt.G/2013/PN.MTR, dalam perkara sengketa jual beli tanah dibawah tangan dalam rangka penerbitan sertifikat antara I Gusti Ngurah Jelantik (penggugat) dengan Sri Rahmi (tergugat) yang terletak di Desa Bertais Kecamatan Cakranegara kota Mataram. Dimana pada tanggal 02 januari 2011 penggugat telah membeli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah permanen dari tergugat dan Almarhum suami tergugat (Dewa Komang Rara), tanah tersebut seluas 53 M2. Setelah terjadi negosiasi dengan tergugat dan Almarhum suami tergugat telah sepakat untuk jual beli obyek sengketa tersebut seharga Rp.

40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) dan telah dibayar secara lunas. saat transaksi jual beli terjadi, pada saat itu penggugat ada tugas di luar kota sehingga penggugat memberikan kuasa kepada adik kandung penggugat yang bernama I gusti Ngurah Arya Sipta untuk menyerahkan uang pembayaran tanah tersebut sesuai dengan kwitansi tertanggal 02 januari 2011 kepada tergugat dan Almarhum suami tergugat dan saat itu diterima oleh suami tergugat (Dewa Komang Rara). Setelah transaksi terjadi penggugat telah menguasai obyek sengketa tersebut sampai sekarang. Penggugat bermaksud untuk membalik nama pada sertifikat tanah tersebut akan tetapi tidak bisa dilakukan proses balik nama dikarenakan tergugat sudah tidak tinggal di obyek sengketa lagi setelah suami tergugat meninggal dunia pada tanggal 09 januari 2013 karena sakit dan sampai saat ini tidak diketahui keberadaannya secara pasti, sehingga penggugat mengajukan gugatan ini. Akan tetapi pada hari persidangan yang telah ditetapkan tergugat tidak hadir tanpa ada keterangan yang sah walaupun telah dilakukan pemanggilan sebanyak 2 kali yaitu tanggal 22 mei 2013 dan tanggal 28 juni 2013.

Dalam pertimbangan Hakim Putusan No.72/Pdt.G/2013/PN.MTR di desa Bertais kecamatan cakranegara Kota Mataram.

1. Menyatakan sah secara hukum jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara I gusti ngurah jelantik (penggugat) dan sri rahmi (tergugat)

2. Menghukum tergugat (sri rahmi) untuk menyelesaikan proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap obyek sengketa tersebut atau menyatakan memberi kuasa kepada penggugat untuk dan atas nama serta sah mewakili sri rahmi (tergugat) menghadap pejabat pembuat akta tanah serta menandatangani akta jual beli dengan I gusti ngurah jelantik selaku penggugat

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul ” **Pendaftaran Tanah Atas Dasar Jual Beli Tanpa Akta PPAT Dalam Rangka Penerbitan Sertifikat Analisis Kasus Nomor: 72/PDT.G/2013/PN.MTR)**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah Putusan No. 72/PDT.G/2013/PN.MTR yang sudah dikeluarkan bisa dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat menurut PP No. 24 tahun 1997?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian penerbitan sertifikat yang dapat dilakukan oleh pembeli sesuai dengan Putusan No. 72/PDT.G/2013/PN.MTR?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada di atas, maka tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengkaji apakah putusan pengadilan mataram yang sudah dikeluarkan bisa dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat
2. Untuk mengkaji upaya penyelesaian dalam rangka penerbitan sertifikat

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian akan ada suatu manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah:

- 1.4.1 Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka perubahan balik nama sertifikat 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.

1.4.2 Dari segi Teoritis, bagi Akademisi penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidangnya hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5 Keaslian

Tabel 1.1. Keaslian Penulisan

No	Nama	Judul Penelitian	Rumusan Masalah
1	Summaryono Universitas Diponegoro (2009)	Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (analisis kasus perkara Nomor.220/Pdt.G/2006/PN.Bks)	1. Bagaimanakah status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam perkara No.220/Pdt.G/2006/PN. Bks ? 2. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti ?
2	Fajar Adhitya Nugroho, universitas brawijaya (2017)	Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan (studi kasus di kota malang)	1. Mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan? 2. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan ? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara

			di bawah tangan?
--	--	--	------------------

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu karena penelitian ini lebih menitikberatkan pada penerbitan sertifikat tanpa akta PPAT yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴ Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungan dengan masalah yang sedang diteliti. Menganalisis dan menelaah mengenai perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah dibawah tangan dalam rangka perubahan balik nama dalam sertifikat.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Cetakan ke-6 Februari 2010. Hlm.35

1.6.2 Metode Pendekatan

Metode penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan-pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), study kasus (*study approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁵

Metode pendekatan yang digunakan dalam skripsi tentang sengketa tanah perubahan balik nama sertifikat dalam Putusan Nomor. 72/Pdt,G/2013/PN.MTR adalah (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dan pendekatan kasus (*case approach*) yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau reasoning yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada putusan.⁶

⁵ *Ibid.*, hlm 93

⁶ *Ibid.*, hlm.94

1.6.3 Bahan Hukum Penelitian

Adapun untuk memecahkan masalah isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa seyogianya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.⁷ Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Pengumpulan Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat auctoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusanhakim. Berikut bahan hukum primer yang digunakan antara lain sebagai berikut :

1. Undang-undang No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan umum pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

3. Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria Presiden Republik Indonesia
4. Yurisprudensi MA No. 126K/sip/1976
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Pengumpulan Bahan Hukum Sekunder

bahan hukum sekunder adalah berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hokum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hokum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan-bahan hokum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, kamus, jurnal mengenai isu-isu jual beli tanah.

c. Pengumpulan Bahan Hukum Tersier

Bahan hokum tersier merupakan bahan hokum pembantu tau penunjang, berupa kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan adalah *content analisys*. Metode ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya. Dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini.