

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Indonesia adalah negara agraris, setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar masyarakat Indonesia membutuhkan dan melibatkan tanah. Tanah bagi kehidupan manusia merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti penting, seperti tempat tinggal, bertani, melakukan kegiatan usaha dan sebagainya. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan.

Kedudukan tanah dalam hukum adat sangat penting. Menurut Soerojo Wignjodipuro, ada 2 hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:¹

a. Karena sifatnya:

Yakni merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang malahan menjadi lebih menguntungkan. Contohnya: sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom misalnya, tanah tersebut tidak akan lenyap; setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berwujud tanah seperti semula.

b. Karena fakta:

Yaitu suatu kenyataan, bahwa tanah itu:

¹ Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, (Jakarta: PT. Toko Gunung Agung, 1982), hal 197.

1. Merupakan tempat tinggal persekutuan.
2. Memberikan penghidupan kepada persekutuan.
3. Merupakan tempat di mana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan.
4. Merupakan pula tempat tinggal kepada dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.

Tanah di dalam Hukum Tanah secara yuridis dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA, *“Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...”* Jadi dengan demikian istilah *“tanah”* adalah permukaan bumi.²

Adapun pengertian menurut Boedi Harsono, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³ Sementara menurut Sudikno Mertokusumo, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.⁴ Dan Urip Santoso menulis dalam bukunya, hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah.⁵

Pemindahan hak atas tanah disebabkan karena berbagai perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah dan pemasukan dalam

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal 18.

³ *Loc.cit*

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988), hal 99.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 48.

perusahaan. Selain itu, hak atas tanah dapat beralih pada ahli waris dengan cara pewarisan yaitu suatu peralihan hak yang terjadi karena unsur dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesengajaan. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah dengan proses jual beli tanah.

Sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah, antara lain yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang tertulis dan hukum adat yang tidak tertulis.⁶ Jual beli tanah menurut sistem hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli menyerahkan harganya.⁷ Menurut sistem hukum barat jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan tercapainya kata sepakat antara penjual dengan pembeli seperti yang tercantum dalam Pasal 1458 KUHPer.

Pada masa sekarang, status hak atas tanah sangat penting, karena akan memberikan jaminan atas kepemilikan tanah dalam hal ini kepastian hukum bagi pemilik tanah. Adapun kepastian hukum akan diperoleh alat bukti yang kuat atas status tanah yang dimilikinya. Alat bukti tersebut juga memiliki arti penting apabila tanahnya akan dialihkan kepada pihak lain, agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari mengenai status tanah yang bersangkutan.

Berkaitan dengan status tanah, untuk dapat diperoleh kepastian hukum maka masyarakat melakukan upaya pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA menyatakan:

⁶ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 27.

⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1979), hal 30.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan Pasal 19 tersebut, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam keadaan tertentu Kepala Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat

oleh PPAT, karena menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, pembayaran tunai dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).Selanjutnya, PPAT membuat akta jual beli atas perbuatan hukum tersebut.Akta jual beli ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, saksi-saksi dan PPAT.PPAT diberikan waktu paling lambat 7 hari untuk menyerahkan berkas-berkas transaksi jual beli tersebut ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan proses pendaftaran tanah.Jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dengan tujuan agar memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan bukti-bukti yang kuat dan bersifat luas.⁸

Kenyataannya tidak semua masyarakat mengetahui hal itu, sehingga masih banyak masyarakat yang pada masa sekarang melakukan proses jual beli tanah belum sesuai dengan aturan tersebut. Sebagai contoh masyarakat di Desa Singamerta Kecamatan Sigaluh Kabupaten Banjarnegara yang memiliki tanah tegalan, sering kali melakukan praktik jual beli tanah tegalan secara hukum adat. Proses jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa, bersifat kontan/tunai, terang dan riil. Selain itu, masih banyak juga masyarakat yang melakukan jual beli tanah tegalannya tidak di hadapan kepala desa beserta saksinya yaitu kepala dusun setempat. Masyarakat hanya melakukan berdasarkan kesepakatan kedua pihak dan menulis di selembar

⁸ I.G.N. Sugangga, *Pengantar Hukum Adat*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 1994), hal 147.

kuitansi untuk bukti pembayaran, setelah itu baru melapor kepada kantor desa bahwa hak atas tanah tersebut sudah berpindah.

Sebagian masyarakat ada pula yang melakukan jual beli tanah hanya berdasarkan kesepakatan kedua pihak saja, kemudian melakukan pembayaran tanpa menggunakan kuitansi maupun surat perjanjian jual beli tanah dan tidak dilakukan di hadapan kepala desa, sehingga tidak ada bukti jual beli tanah secara tertulis. Tanah tersebut tidak bersertipikat, namun dikuasai secara nyata oleh pemilik tanah. Bukti akan hal itu ditandai dengan keberadaan rumah di atasnya atau ditanami dengan tanaman tumbuh. Sebagian besar pemilik tanah di Desa Singamerta hanya memiliki petuk pajak atau SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang).

Berdasarkan latar belakang di atas, menarik untuk dikaji dalam suatu penulisan skripsi yang berjudul: **JUAL BELI TANAH TEGALAN YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN AKIBAT HUKUMNYA DI DESA SINGAMERTA KECAMATAN SIGALUH KABUPATEN BANJARNEGARA.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini. Adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat Desa Singamerta melakukan jual beli tanah tegalan di bawah tangan?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah tegalan yang belum bersertipikat di bawah tangan?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap permasalahan yang timbul sehubungan dengan jual beli tanah tegalan di bawah tangan di Desa Singamerta Kecamatan Sigaluh Kabupaten Banjarnegara?

C. Tujuan Penelitian

- 1 Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat Desa Singamerta melakukan jual beli tanah tegalan di bawah tangan.
- 2 Untuk mengetahui akibat hukum yang akan terjadi pada jual beli tanah tegalan yang belum bersertipikat di bawah tangan.
- 3 Untuk mengetahui penyelesaian terhadap permasalahan yang timbul sehubungan dengan jual beli tanah tegalan di bawah tangan di Desa Singamerta.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria tentang jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan acuan bagi permasalahan mengenai jual beli tanah yang belum bersertipikat dan akibat hukumnya.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang telah diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang penelitian, pokok permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan hukum yang merupakan gambaran singkat dari penulisan hukum.

BAB II :Tinjauan pustaka

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai teori-teori yang dikemukakan oleh sarjana-sarjana hukum dan para ahli lainnya yang berhubungan dengan pokok bahasan yang akan diteliti, seperti mengemukakan tentang pengertian-pengertian jual beli. Bab ini dibagi menjadi tiga sub bab yang kemudian dibagi lagi menjadi beberapa bagian. Sub bab pertama, tinjauan umum

tentang jual beli tanah yang berisi mengenai pengertian jual beli tanah dan prosedur jual beli tanah. Sub bab kedua, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang berisi mengenai pengertian tentang pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah dan kegiatan pendaftaran tanah. Sub bab ketiga, tinjauan umum tentang sertipikat tanah yang berisi mengenai pengertian sertipikat tanah dan fungsi sertipikat tanah.

BAB III :Metodologi penelitian

Bab ini menguraikan bagaimana penelitian dilakukan dan penulisan ini dikemukakan mengenai metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan metode penentuan sampel, metode pengumpulan data, metode penyajian data dan metode analisis data.

BAB IV :Hasil penelitian dan pembahasan

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pengamatan yang telah penulis laksanakan dilapangan, yaitu jual beli tanah yang belum bersertipikat dan akibat hukumnya di Desa Singamerta Kecamatan Sigaluh Kabupaten Banjarnegara, dari hasil penelitian kemudian dianalisis dan dihubungkan dengan fakta-fakta data yang diperoleh dengan teori-teori dari hasil analisis penulis gunakan untuk membahas permasalahan.

BAB V : Penutup

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang berguna bagi pihak-pihak yang terkait terutama bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat.

Pada penulisan hukum ini juga dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

