

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia dan tanah lingkungannya memiliki suatu hubungan yang tidak terpisahkan, sejak manusia lahir hingga mati hubungan manusia dengan tanah timbul dari filsafat masing-masing rakyat suatu bangsa, tentang tanah tempat hidupnya. Mitos terbesar yang dipercaya rakyat akan tanah berasal dari adanya dua fenomena alam. Kedua fenomena itu adalah langit sebagai bapak alam semesta dan bumi sebagai ibunya. Perkawinan langit dan bumi inilah yang menghasilkan segala apa yang ada di muka bumi, termasuk manusia sebagai anak-anaknya.

Seiring dengan mitos tanah sebagai ibu manusia, maka di dalam menjalani kehidupannya banyak sekali kegiatan yang dilakukan manusia berhubungan dengan tanah. Manusia semakin menyadari manfaat besar atas tanah, sehingga dalam perkembangannya tanah menjadi suatu komoditi yang bernilai ekonomis. Keadaan semacam ini timbul dari semakin banyaknya jumlah manusia di muka bumi, sedangkan kebutuhan mereka atas tanah terus bertambah.¹

Berjalannya berbagai kegiatan manusia yang berhubungan dengan tanah menyebabkan manusia mengenal bentuk-bentuk hubungan perikatan, yakni perjanjian. Perjanjian yang dilakukan manusia berhubungan dengan tanah banyak macamnya, diantaranya adalah

¹ K. Wantjik Saleh, 2005, **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 24

pemindahtanganan tanah. Dimana salah satu bentuk pemindahtanganan tanah yang menduduki peringkat pertama dari segi frekuensinya ialah perjanjian jual beli tanah.

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) di Indonesia sejak tanggal 24 September 1960 membuat segala hal berkaitan dengan tanah diatur dengan Undang-undang tersebut beserta peraturan pelaksanaannya. Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur masalah yang berkaitan dengan jual beli tanah dan diatur pula dengan peraturan pelaksanaannya pada pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²

Kenyataan menunjukkan bahwa peraturan-peraturan tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan masyarakat kita, padahal pemahaman dengan mengenali konsep operasionalisasi jual beli tanah merupakan suatu tahap menuju administrasi pertanahan yang tertib.

Banyak sekali permasalahan mengenai jual beli tanah yang mengakibatkan terjadinya konflik-konflik berkepanjangan. Terjadinya sengketa disebabkan karena para pihak tidak memperhatikan segi-segi keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah, atau dapat pula perjanjian jual beli sudah memenuhi syarat materiilnya tapi tidak dilakukan balik nama. Hal-hal semacam ini mengakibatkan kurang terjaminnya kepastian hukum bagi si pembeli tanah.

² Ibid, hal 46

Kasus yang juga sering terjadi dalam masyarakat adalah penguasaan tanah tanpa hak. Tampaknya banyak kasus yang terjadi semacam ini, diakibatkan masyarakat kurang memperhatikan asas-asas penguasaan dan pemilikan tanah yang benar juga karena kurang telitinya mereka dalam menyelidiki siapa pemilik tanah yang sesungguhnya.

Keadaan yang terjadi dalam masyarakat yang menimbulkan berbagai konflik dan tidak berjalannya peraturan perUndang-undangan secara benar di berbagai lini, tampaknya timbul akibat adanya suatu kesenjangan dalam masyarakat itu sendiri. Beberapa faktor penyebab terjadinya kesenjangan ini dapat berasal dari para pejabat pelaksana, dapat pula disebabkan dari kurang sadarnya masyarakat itu sendiri terhadap hukum yang berlaku.

Sebagaimana kita ketahui, di beberapa daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sering kali Camat atau Kepala Desa dapat bertindak sebagai PPAT sementara. Hal ini menyebabkan kadang-kadang timbul kesalahan atau kurang telitinya dalam melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT. Tentu hal ini mungkin terjadi, sebab dibandingkan dengan PPAT yang merupakan pejabat umum pembuat akta, seperti Notaris, mereka tidak memiliki keahlian dan pendidikan semacam itu.

Kekurang sadaran masyarakat terhadap hukum yang berlaku juga bisa menimbulkan kesenjangan ini, bahkan faktor kurang sadarnya masyarakat itu sendiri bisa menjadi hambatan terbesar dalam menuju

penegakan hukum tanah dan administrasi pertanahan yang tertib. Tentunya masalah-masalah ini dapat diatasi dengan upaya pembinaan secara intensif kepada masyarakat para pejabat pelaksana dan penyuluhan-penyuluhan terencana yang dilaksanakan secara meluas dalam rangka menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat.

Mengingat bahwa apa yang hendak dibicarakan adalah masalah perjanjian, tentunya setiap perjanjian apapun bentuknya harus memperhatikan asas-asas perjanjian. Asas yang harus selalu diperhatikan dalam pelaksanaan suatu perjanjian adalah asas itikad baik. Asas ini memiliki pengaruh yang besar di dalam menilai pengaruh yang besar di dalam menilai isi suatu perjanjian, karena sifatnya yang dinamis.

Akibat sifat dinamis asas ini pula, Hakim harus dapat menafsirkan perjanjian itu dengan menilai isi dari perjanjian tersebut. Penegakan asas itikad baik dalam perjanjian adalah demi terpenuhinya tuntutan keadilan di dalam masyarakat. Asas ini tidak hanya dikenal dalam Hukum Perdata Barat, tetapi juga dikenal dan memiliki bobot pertimbangan yang tinggi dalam Hukum Adat.³

Di Indonesia, baik dalam keputusan Mahkamah Agung maupun pendapat para sarjana, berpendirian bahwa Hakim diberi kewenangan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan perjanjian itu melanggar kepatutan dan keadilan. Salah satu cara Mahkamah Agung yang cukup dikenal sebagai variasi Mahkamah

³ Achmad Chuleimi, 2003. **Hukum Agraria**. Semarang: Pustaka Ahkam, hal 18.

Agung dalam penegakan asas itikad baik ialah mengenai pembeli yang beritikad baik. Dasar ini kemudian banyak digunakan dalam putusan-putusan pengadilan selanjutnya.⁴

Untuk itulah penulis merasa tertarik untuk menuangkannya dalam bentuk skripsi yang diberi judul **“ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN DAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mengangkat permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses perjanjian jual beli tanah apabila tanah tersebut belum bersertifikat ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat ?.

1.3. Tujuan Penulisan

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dari penelitian ini adalah untuk memenuhi persyaratan dalam rangka menyelesaikan perkuliahan di Universitas Panca Marga Probolinggo, dan sebagai sumbangan pemikiran atas ilmu yang diperoleh di bangku perkuliahan untuk dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat mengenai perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat.

⁴ Ibid, hal 37

1.3.2. Tujuan Khusus

Selain itu juga untuk mengetahui proses perjanjian jual beli tanah apabila tanah tersebut belum bersertifikat, dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik tanah akibat jual beli atas tanah yang belum bersertifikat..

1.4. Metode Penelitian

1.4.1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang mendasarkan pada penelitian terhadap peraturan-peraturan tertulis, bahan-bahan lain seperti jurnal, karya ilmiah kalangan hukum serta norma-norma hukum yang berlaku di masyarakat yang mempunyai hubungan dengan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat.

1.4.2. Sumber Data

Untuk memperoleh data yang valid maka dalam penelitian skripsi ini penyusun berupaya mengusulkan data dari berbagai sumber antara lain:

- a. Data primer yaitu sumber-sumber yang diperoleh di lapangan dengan konsultasi kepada petugas Badan Pertanahan dan pihak-pihak yang berkompeten dalam bidang pertanahan seperti halnya Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Data sekunder yaitu berasal dari literatur, dokumen perpustakaan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan

masalah yang diteliti dan buku perundang-undangan yang berlaku misalnya Undang-Undang Pokok Agraria dan lain-lain.

1.4.3. Prosedur Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data tersebut tidak mungkin diselesaikan secara sekaligus, melainkan melalui beberapa tahap yaitu dari hasil pengalaman pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat yang kemudian dipadukan dengan hasil ilmu pengetahuan dari perkuliahan serta hasil dari penelitian kepustakaan dan ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan yang relevan dengan permasalahan tersebut. Data yang diperoleh tersebut dikumpulkan dan diolah yang kemudian disusun sebagai kerangka sistematis dalam rangka pelaksanaan penulisan skripsi ini.

1.4.4. Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik, tetapi didasarkan atas analisa yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum masyarakat yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas, yaitu tentang jual beli tanah dengan obyek tanah yang belum bersertifikat.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan skripsi ini, penulis sajikan bab demi bab, untuk lebih jelasnya maka dapat diuraikan sebagai berikut :

Bab I Merupakan bab pendahuluan, yaitu berisikan tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan umum yang berisikan tentang pengertian tanah menurut kitab undang-undang hukum perdata dan undang-undang pokok agraria, pengertian hak atas tanah dan hak milik, pengertian jual beli tanah, persiapan terhadap jual beli tanah, dan azas itikad baik dalam perjanjian.

Bab III Proses terjadinya jual beli tanah yang bersertifikat dan yang tidak bersertifikat yang membahas tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, hak dan kewajiban pembeli atas tanah, akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang bersertifikat dan yang tidak bersertifikat, perjanjian jual beli tanah tanpa adanya balik nama, dan perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah tanpa hak oleh pihak ketiga.

Bab IV Merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

