

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat.

Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan diatas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh karena suatu perbuatan hukum, contohnya jual beli, hibah, tukar menukar pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*). Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus

melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.¹

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Jual beli atas tanah berkaitan dengan dua aspek yaitu aspek yang menjual dan pihak yang membeli. Atas tanah kedua belah pihak kemudian dihadapkan pada ketentuan hak dan kewajiban masing-masing sehubungan dengan jual beli tersebut.²

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457 menyebutkan bahwa jual beli adalah persetujuan, dengan mana yang satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.³

¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, Oktober 2010), hlm.1.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, April 2010), hlm 358

³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Terjemahan Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Pasal 1457.

Di dalam hukum perdata, jual beli meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan atas barang yang dijualnya sekaligus pembeli membayar harga barang yang telah disetujui. Jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan, sedangkan di dalam hukum adat jual beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencuilannya.

Kesepakatan jual beli pada pasal 1458 KUHP menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁴ Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum, maka jual beli harus dilakukan sesuai ketentuan hukum yang seharusnya.

Sesuai dengan hukum peralihan hak sebagai hasil jual beli harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat di hadapan (PPAT), Peraturan Pemerintah untuk kemudian didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat. Hal ini diatur dalam UUPA yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris. Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal demikian sebagai bukti

⁴ *Ibid*, Pasal 1458.

bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli tanah.⁵

Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertipikat atas tanah. Dengan diterbitkannya sertipikat tanah, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut.

Walaupun tinggi kedudukan sertipikat hak atas sebagai alat bukti, namun tetap diperlakukan sebagai alat bukti awal, karena didasari kemungkinan adanya alat pembuktian pihak lain yang lebih berwenang, tidak terkecuali terhadap sertipikat hak milik yang terkuat dan terpenuh sekalipun.⁶

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).⁷

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu undang-

⁵ Indonesia (1), *Undang-Undang No.5 Th 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, LN No.104, TLN No.3632, Pasal 26.

⁶ Jimmy Joses Sembiring, *Op. Cit*, hlm.2.

⁷ *Ibid*, hlm.21.

undang, sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan warisan.

Di Indonesia, undang-undang yang mengatur masalah pertanahan adalah undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 UUPA bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia sehingga negara dapat membuat hak-hak yang

dapat dilekatkan terhadap suatu tanah.⁸ Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sepanjang pihak lain tidak dapat membuktikannya.

Dapat pula dikatakan bahwa subjek hak atas suatu tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan secara tidak langsung meniadakan hak bagi pihak lain yang tidak berkepentingan untuk mengambil alih hak atas tanah tersebut.

Merupakan hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa, Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan ini, negara memiliki hak sepenuhnya untuk membuat peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Di Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah.

Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terbagi atas :

⁸ *Ibid*, hlm.3.

- a. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA
- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- d. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- e. Hak Sewa adalah hak seseorang atau suatu badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- f. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak membuka tanah yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, serta

- g. Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.⁹

Dari pembagian hak atas tanah tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua, yakni hak yang bersifat tetap dan hak yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang mendefinisikan sebagai berikut :

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Dengan adanya aturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan lembaga Non Departemen yang mengurus masalah kepastian hukum di bidang pertanahan, jadi semua kegiatan di Kantor Pertanahan adalah semua yang mengenai proses dalam perolehan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis mengangkat suatu pokok bahasan penulisan tugas akhir ini mengingat masih banyaknya masyarakat yang status tanahnya masih tanah negara dan tingginya keinginan masyarakat untuk mengajukan permohonan peningkatan hak menjadi

⁹ *Ibid*, hlm.4.

hak milik. Penulis tertarik untuk membuat suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi berjudul :

“ Proses Pembuatan Sertipikat Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik Akibat Peralihan Jual Beli Di Kantor Pertanahan kota Jakarta Barat “

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas pada latar belakang dalam penulisan ini, maka penulis mencoba merumuskan beberapa permasalahannya. Adapun yang menjadi permasalahan disini adalah :

1. Bagaimanakah proses pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat ?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta barat?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat atas tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan jual beli di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang akan dicapai dalam penulisan ini, penulis membagi menjadi dua manfaat yaitu manfaat akademis atau teoritis pada dunia pendidikan khususnya Perguruan Tinggi dan manfaat praktis sehubungan dengan sumbangannya bagi kehidupan manusia dalam hal pengetahuan di bidang pertanahan khususnya tentang proses pembuatan sertipikat tanah negara menjadi hak milik akibat peralihan hak di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

1. Manfaat akademis atau teoritis.

Dalam manfaat ini diharapkan dapat memberi sumbangan bagi penelitian pada dunia pendidikan, khususnya Perguruan Tinggi. Setelah membaca Tugas Akhir ini diharapkan pembaca mengetahui dan memahami latar belakang tentang proses pembuatan sertipikat tanah negara akibat peralihan hak di kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

2. Manfaat Praktis.
 - a. Bisa menjadi dasar penelitian selanjutnya yang lebih luas dan mendalam guna mengupas tema tersebut.
 - b. Menambah pengetahuan bagi para mahasiswa di Jurusan Hukum dan jurusan lainnya.

E. Metode Penelitian

Dalam rangka mendapatkan data-data yang di perlukan untuk penyelesaian dan pembahasan skripsi ini secara keseluruhan agar mendapatkan hasil yang ilmiah, maka penulis mempergunakan teknik dengan cara sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian hukum normatif, yaitu suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.¹⁰ Adapun bahan penelitian yang penulis gunakan adalah bahan kepustakaan atau yang dikenal sebagai data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Sehingga penelitian ini selanjutnya disebut sebagai Penelitian Hukum Normatif¹¹.

2. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yang meliputi :

- a) Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet 3, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 43

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cet 5, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 13-14

- b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 Tentang Badan Pertanahan nasional.
- f) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain bahan hukum primer, maka untuk mendukung bahan hukum primer tersebut, akan digunakan bahan hukum sekunder, dimana bahan hukum sekunder yang digunakan terdiri atas dokumen-dokumen hukum yang dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan yang timbul dalam penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi dokumentasi serta pengumpulan berbagai perundangan yang terkait dengan permasalahan penelitian. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini di antaranya di peroleh dari buku-buku, makalah, peraturan perundang-

undangan, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, dan internet.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini, akan diuraikan Latar Belakang Permasalahan, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM TERHADAP JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN SERTIPIKAT

Dalam bab ini, akan diuraikan Pengertian Jual Beli, Pengertian Tanah Negara, Landasan Pendaftaran Tanah, Asas-asas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, dan Sistem Pendaftaran Tanah.

BAB III: PENGURUSAN SERTIPIKAT TANAH

Dalam bab ini, akan diuraikan Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak, Macam-Macam Sertipikat, Penyerahan Sertipikat dan Penerbitan Sertipikat Pengganti.

BAB IV: PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini, akan diuraikan kronologis dan analisa atas Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini, akan memuat Kesimpulan dan Saran.