BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai peranan yang sangat penting kerana tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan rakyat,Tanah juga merupakan bagian dari bumi.[1] Tanah mempunyai kedudukan dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bagi manusia tanah merupakan tempat permukiman, tempat manusia melakukan kegiatan dan bahkan setelah meninggal.kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatkan kebutuhan lain yang berkaitan dengan sumber daya alam khususnya tanah. Karena tanah sebagian bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting.

Pasal 2 Ayat (1) Undang – undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria,atau lebih di kenal dengan sebutan Undang – undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa ” Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang– undang Dasar 1945 bumi,air,ruang angkasa,termasuk kekayaan alam yang terkndung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.[2]

---

[1] http//Rosmala dewi.blogspot.com/2013/peralihan hak milik atas tanah dalam bentuk jual beli menurut undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 (diakses pada tanggal 27 n0vember 2015 pukul 19.00 wita)

[2] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain.[3] Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli,tukar – menukar hibah atau pun karena pewarisan, Dalam pasal 26 Ayat (1) ditentukan bahwa " jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasaan diatur dengan peraturan pemerintah "[4] Prinsip jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Prinsip tunai mengisyaratkan bahwa apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli.yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada

[3] www.hukumonline.com/peralihan hak atas tanah melalui jual beli (diakses pada tanggal 27 november 2015 pukul 19.00 wita

[4] Pasal 26 ayat (1) Undang-undang No 5 Tahun 1960 Negara Republik Indonesia Tahun 1945

penjual.jual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria dan hukum tanah.[5]

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Hj.Robby Polii,A,ptnh,MH selaku Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Gorontalo menyatakan bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli terdapat banyak kendala-kendala,kendala-kendala yang dihadapi yakni kendala dari masayarakat seperti adanya pemalsuan identitas dan tanda tangan,dan tanah yang dijual tidak ada kesepakatan anatara suami / istri dalam jual beli.[6] Dalam kurun waktu tiga tahun yang mengurus peralihan hak atas tanah dalm jual beli yakni : Tahun 2013 Sejumlah 1316, Tahun 2014 Sejumlah 991, Dan Tahun 2015 Sejumlah 933.

Dari data diatas dapat diketahui bahwa masyarakat kota gorontalo yang dalam peralihan haknya dengan cara jual beli sudah banyak didaftarkan pada kantor pertanahan kota gorontalo, hal ini dibuktikan dengan banyaknya masyarakat yang melaksanakan peralihan hakya khusunya dengan cara jual beli pada kantor pertanahan kota gorontalo.

Berdasarkan latar belakang diatas,maka penulis ingin meneliti lebih lanjut dengan judul " **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli" (Suatu Penelitian Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo).**

---

[5] Urip Santoso,2010,*Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah* (kecana prenadamedia group : jakarta)hlm 360

[6] Hasil wawancara dengan Bapak .Robby Polii,A, selaku Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah pada tanggal 24 november 2015

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas,dapat disimpulkan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli pada kantor pertanahan kota gorontalo?

2 .Kendala-kendala apa yang dihadapi dari masyarakat pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli di kota gorontalo ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli.

2.Untuk mengetahui dan menganalisis kendala -kendala apa yang dihadapi dari masyarakat pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dalam bentuk jual beli .

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum agraria ,khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli.

2. Secara praktis

Sebagai bahan masukan bagi semua pihak khususnya kepada kantor pertanahan kota gorontalo agar dapat memperhatikan masalah-masalah

yang sering timbul dalam peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli

3. Segi akademis

   Dapat bermanfaat bagi kalangan akademis,khususnya bagi pemerintah dibidang hukum agraria,dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli.