

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Ketergantungan manusia yang besar terhadap tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, namun persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT, dan ditempatkan di bumi ini. Sehingga tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia.

Pasal 33 Ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bahwa:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan digunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Sementara ketentuan Pasal 1 ayat (3) dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juga menyatakan, bahwa:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Landasan konstitusi di atas, secara jelas memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan

pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Yuniarti Arsyad¹ bahwa :

“Tanah sebagai salah satu harta yang sangat berharga di muka bumi ini, yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problema- problema rumit. Indonesia, yang memiliki daratan (tanah) yang sangat luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling urgen diantara persoalan lainnya”.

Wujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah diberikan Pemerintah melalui penerbitan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Ketut Dezy Ari Utami² berpendapat, bahwa:

¹ Yuniarti Arsyad, 2012, *Implementasi Pemberian Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk GORR Berdasarkan Pasal 27 Ayat 2 UU No. 2 Tahun 2012*: Skripsi Fakultas Hukum UNG, hlm. 3.

“Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuean, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya”.

Berdasarkan pandangan di atas, dapat penulis kemukakan, bahwa masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur.

Masyarakat yang berkepentingan merasa perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang ingin segera mendaftarkan tanahnya berharap dalam jangka waktu penyelesaian yang telah mereka prediksi ,maka pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Dengan demikian sipemilik tanah memiliki jaminan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, terutama

² Ketut Dezy Ari Utami, 2014, jurnal: “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan*”, Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya Malang, hlm. 5.

sekali pada saat pendaftaran aktanya dalam proses penerbitan sertifikat. Pasal 1 Angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa;

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.”

PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait dengan hak-hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam hal daerah yang belum memiliki cukup PPAT, Camat yang merupakan kepala kewilayahan dikecamatan ditunjuk sebagai PPAT sementara yang memiliki tugas untuk membuat akta-akta otentik.

Perbuatan hukum yang harus ditangani oleh Camat selaku PPAT meliputi Jual Beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreg*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai atas hak milik, pemberian hak tanggungan. Jika dicermati lebih mendalam atas tugas pokok PPAT sangat jelas bahwa praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli, seharusnya didaftarkan dan dibuatkan akta otentik agar masyarakat memperoleh jaminan/kapastian hukum.

Menurut Boedi Harsono, yang dikutip oleh Sumaryono³ ”Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan

³ Sumaryono, 2009, Tesis: “*Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS), Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang.Hlm.2.*”

hukum yang bersifat tunai”. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.

Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Tanggal 24 September 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104, Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah ”*dualisme*” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (*Unifikasi*) dibidang Hukum Agraria di Negara kita.

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

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.”

Praktek peralihan hak atas tanah sering dilakukan oleh masyarakat yang berada di Kecamatan Dumoga Barat Kabupaten Bolaang Mongondow berbanding terbalik dari yang seharusnya. Proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dalam bentuk jual beli tanah hanya dilakukan secara lisan, dan hal ini tentu akan memberi dampak kerugian bagi seseorang ketika diperhadapkan atas kepemilikan surat otentik berupa sertifikat hak milik tanah.

Perbuatan sebagaimana dimaksud di atas, jika dikaji dalam prespektif Pasal 1365 KUHPerdara tentu melahirkan perbuatan melawan hukum dan mewajibkan seseorang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut. Berikut petikan isi Pasal 1365 KUHPerdara:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”.

Praktik jual beli tanah yang dipraktekan oleh masyarakat Kecamatan Dumoga Barat adalah hanya dengan dihadiri kedua belah pihak kemudian bersepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah tanpa ada pengadministrasian. Praktek jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT disebut dengan praktek perjanjian jual beli tanah dibawah tangan. Berikut nama desa yang pernah melakukan proses peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli secara lisan sebagaimana tabel di bawah ini:

**Tabel 1. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Secara Lisan
Kec. Dumoga Barat Kab. Bolaang Mongondow**

No	Nama Desa	2015	2016	2017	Ket
1.	Wangga Baru	1	2	-	-
2.	Uuwan	2	-	-	-
3.	Matayangan	-	1	-	-
4	Ikhwan	1	-	2	-
5	Doloduo	2	1	2	-

Sumber: data empiris Olahan tahun 2017

Hasil observasi yang dilakukan calon peneliti pada hari Selasa 3 oktober 2017 di Desa Uuwan dan Desa Wangga Baru, dimana untuk Desa Uuwan peristiwa jual beli tanah hanya dilakukan secara lisan itu terjadi pada tahun 2015 sebanyak 2 kasus.⁴ Sedangkan untuk Desa Wangga Baru terjadi pada tahun 2015 sebanyak 1 kasus dan pada tahun 2016 sebanyak 2 kasus.⁵

⁴ Wawancara bersama Kepala Desa Uuwan (Drs. Harto Komaling).

⁵ Wawancara Bersama Kepala Desa Wangga Baru (Suardi Potabuga).

Berdasarkan hasil observasi tersebut di atas, penyusun menilai perlu dilakukan pengkajian lebih mendalam untuk mengetahui seluk beluk penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli secara lisan dan untuk mendeteksi akibat hukum yang kemungkinan terjadi dari kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Berdasarkan hal-hal di atas, calon peneliti tertarik untuk melakukan kajian menyangkut persoalan peralihan hak atas tanah dengan mengusulkan judul penelitian sebagai berikut: **“AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROSES JUAL BELI SECARA LISAN (Studi Kasus Kecamatan Dumoga Barat Kabupaten Bolaang Mongondow)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apa yang menjadi faktor penyebab peralihan hak atas tanah secara lisan di Kecamatan Dumoga Barat Kabupaten Bolaang Mongondow.?
2. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli secara lisan di Kecamatan Dumoga Barat Kabupaten Bolaang Mongondow.?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai, adalah:

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi faktor penyebab peralihan hak atas tanah secara lisan di Kecamatan Dumoga Barat Kabupaten Bolaang Mongondow.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli secara lisan di Kecamatan Dumoga Barat Kabupaten Bolaang Mongondow.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, calon peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberi manfaat untuk:

1. Dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Menambah referensi dan bahan masukan bagi peneliti-peneliti selanjutnya, utamanya terkait proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara lisan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Sementara disisi praktis, peneliti juga berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk:

1. Sebagai bagian dari salah satu persyaratan mutlat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam disiplin ilmu hukum di Universitas Negeri Gorontalo (UNG).

2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat terkait peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli secara lisan.