

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang utama karena tanah adalah sumber dari kekayaan alam. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (2) menentukan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” dan dalam Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 2 bertujuan untuk tercapainya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur sehingga setiap warga negara senantiasa tidak bisa dipisahkan dengan tanah dalam kehidupan sehari-hari. Dalam memenuhi kebutuhan hidup seperti perumahan, pertanian, perindustrian dan lainnya, sehingga tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia.

Suatu bidang tanah yang akan digunakan, dapat diperoleh dengan berbagai cara seperti permohonan hak, pemberian hak baru, pemindahan hak, pembebasan hak, pencabutan hak yang diikuti dengan permohonan hak.¹ Pembuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). Peralihan dapat berupa “beralih” dan “dialihkan”. Beralih

¹ Sunaryo Basuki, SH., 2017, Hukum Agraria “tata cara memperoleh tanah”, bagian kedua. Edisi Revisi Desember 2011, Mei 2012 & Mei 2014 dan Mei 2017, hlm. 8.

menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sehingga dialihkan merujuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Salah satu pemindahan hak yang di atur dalam Hukum Tanah Nasional ialah jual beli. Jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional ialah sama dengan pengertian jual beli dalam hukum adat (yang tidak tertulis).² Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.³ Tunai yang dimaksud ialah, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Sedangkan dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional Agar terpenuhinya syarat terang maka jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut dengan PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

² Sunaryo Basuki, SH. *Op.Cit.* hlm 8.

³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Sinar Grafika Jakarta, hlm. 72.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu akta yang dibuat PPAT yaitu Akta Jual Beli yang selanjutnya disebut sebagai AJB yang merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB juga merupakan syarat yang harus ada dalam jual beli tanah, di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk pembuatan akta di tempat akta itu dibuat. Akta jual beli memiliki fungsi untuk membuktikan telah terjadinya jual beli, dan akta tersebut di tanda tangan oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT yang merupakan syarat agar jual beli tersebut dapat didaftarkan di kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota).

Sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum, harus dilakukanya jual beli di hadapan PPAT sangat diperlukan untuk kepentingan pembuktian yang dimana akan segera dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT sesuai diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian akan ditanda tangan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan kemudian didaftarkan oleh PPAT dan menghasilkan alat bukti yang kuat berupa sertipikat sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sertipikat merupakan alat bukti yang sah dimana nama penjual akan di coret dan diganti dengan nama pembeli. Namun

masih ada yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu hanya dengan berdasarkan kuitansi penerimaan uang saja.

Seperti yang terjadi di wilayah Kecamatan Majenang, Kabupaten Cilacap, adanya permasalahan perbuatan hukum atas pemindahan hak dengan jual beli tanah yang dilakukan antara Ny. Bunga Apriliani Mahramah sebagai pembeli dengan Tuan Sahlan Subarjo sebagai penjual. Jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak dilakukan dihadapan PPAT. Jual beli yang dilakukan dengan cara dibawah tangan berdasarkan kuitansi penerimaan uang dari penjual kepada pembeli. Sebagai warga negara yang baik dan taat hukum, pembeli ingin tanahnya dicatatkan dan di terbitkan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap agar mendapat kepastian hukum bagi tanah yang telah dibelinya melalui jual beli dibawah tangan tersebut. Namun seiring dengan berjalanya waktu penjual telah berpindah tempat tinggal tanpa memberitahukan kepada pembeli. Bahwa dengan perginya penjual yang tidak tahu kemana, sehingga pembeli mengalami kesulitan dalam proses balik nama atas tanah tersebut, karena penjual sudah tidak diketahui alamatnya dan mengakibatkan PPAT tidak dapat membuatkan Akta Jual Beli karena jual beli yang dilakukan oleh kedua pihak tidak memnuhi syarat untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Maka untuk melakukan proses balik nama tersebut, pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cilacap agar dikeluarkanya putusan untuk menjadi dasar hukum bagi pembeli agar dapat merubah atau melakukan balik nama atas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Berdasarkan uraian yang terjadi, maka penulis tertarik untuk melakukan pengkajian terhadap masalah diatas, sehingga penulis mengangkat masalah tersebut dalam penelitian yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum

Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri : No. 28/Pdt.G/2020/PN.Clp)”

B. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini maka akan ditemukan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah jual beli antara Ny. Bunga Apriliani Mahramah dengan Tuan Sahlan Subarjo sesuai dengan mekanisme jual beli tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Ny. Bunga Apriliani Mahramah sebagai pemegang haknya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut dibawah ini akan dikemukakan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk menggambarkan bahwa jual beli yang dilakukan antara Ny. Bunga Apriliani Mahramah dengan Tuan Sahlan Subarjo sesuai atau tidak dengan mekanisme jual beli tanah.
2. Untuk memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum bagi Ny. Bunga Apriliani Mahramah sebagai pemegang hak.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara praktis dan juga memberikan pengetahuan terhadap masyarakat secara luas.

1. Manfaat Teoritis

Untuk pengembangan Ilmu hukum bagi penulis dan khususnya hukum pertanahan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah berdasarkan Hukum Tanah Nasional.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan manfaat atau sebagai bahan pendidikan yang berdampak kepada masyarakat umum dalam hal ini kepada pihak yang ingin melakukan jual beli tanah dan bangunan agar lebih memahami mengenai jual beli tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional dan untuk mewujudkan ketertiban hukum maupun ketertiban administrasi dalam hal peralihan hak melalui jual beli tanah berdasarkan Hukum Tanah Nasional.

E. Keaslian Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri: Nomer 28/Pdt.G/2020/PN.Clp.)” merupakan hasil karya penulis, dan bukan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Berikut beberapa penelitian yang membahas Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri : No. 28/Pdt.G/2020/PN.Clp) yaitu :

1. Lidia Sulfi Nomor Induk Mahasiswa 1113048000035, Program Studi Ilmu Hukum, Program Kekhususan Hukum Pertanahan Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2017, Dengan Judul Skripsi “*Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli dibawah Tangan Pada Utang Piutang Pertanahan di DKI Jakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621 K/pdt/2012)*”. Rumusan Masalah penelitian ini adalah bagaimana pengaturan mengenai hukum

suatu perjanjian dalam transaksi jual beli pertanahan di Indonesia, Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli utang piutang pertanahan di bawah tangan di DKI Jakarta dan bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah yang dikeluarkan secara paksa dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1621K/ptd/2012. Hasil dari penelitian yang dilakukan Liadi Sulfi mengemukakan bahwa jual beli yang dilakukan dibawah tangan memiliki kekuatan hukum yang sempurna seperti Akta Jual Beli (AJB) apabila perjanjian tersebut diketahui isisnya oleh para pihak yang bersangkutan. Pengakuan di dalam pengadilan menjadikan alat bukti petunjuk oleh hakim sehingga, jual beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

2. Arpian, Nomor Induk Mahasiswa A11109044, Program Studi Ilmu Hukum, Program Kekhususan Hukum Pertanahan. Universitas Tanjungpura Pontianak Tahun 2013, dengan judul Skripsi "*Penolakan Pengajuan Permohonan Hak Milik Atas Tanah Negara di Kecamatan Sadaniang Kabupaten Pontianak*". Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana permohonan hak milik atas tanah negara oleh warga masyarakat Kecamatan Sadaniang di tolak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan bahwa tanah garapan negara yang dimiliki oleh negara tidak dapat diberikan hak kepada persorangan untuk dijadikan sebagai tempat tinggal ataupun perumahan yang dikuasai haknya dalam tanah garapan yang di pegang oleh negara dan Kabupaten Pontianak, mengapa bahwa tanah garapan yang dikuasai oleh hak persorangan memiliki ketentangan hukum yang berpacu pada Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang di mana setiap orang memiliki hak untuk mendapatkan hak atas tanah yang bukan tanah garapan yang dimiliki Negara. Tanah garapan yang terjadi di Kabupaten Pontianak berpotensi

menjadi tanah resapan dan tanah hutan dan tidak bisa dijadikan hak milik perseorangan karena tanah tersebut tidak ditunjukkan untuk tanah hunian maupun tanah pertanian yang dimiliki hak setiap perorangan. Penolakan ini menjadi permasalahan dikarenakan tanah yang dalam kedudukan Kabupaten Pontianak merupakan tanah yang tergolong menjadi tanah yang subur dan tidak dimaksudkan untuk menjadi tanah hunian yang dimiliki perseorangan.

F. Batasan Konsep

1. Pengertian “Hak Atas Tanah” menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai setiap orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.
2. Pengertian “Pendaftaran Tanah” menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bertujuan untuk dapat menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dan maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia.
3. Pengertian “Sertipikat” menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan surat tanda bukti hak. Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah yang dapat membuktinya yang menjadi dasar bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak atas suatu bidang tanah dan mencakup surat ukur dari tanah yang dimiliki.
4. Pengertian “Jual Beli” merupakan suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai yang disepakati diantara kedua belah pihak, yang

satu menerima benda dan pihak lain memberikan benda yang sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh para pihak yang telah disepakati bersama.

5. Pengertian “Itikad Baik” ialah suatu perjanjian pada waktu dimulainya pemberlakuan perjanjian maupun pada pelaksanaan perjanjian, terutama dalam hal jual beli dengan tujuan para pihak yang beritikad baik dan bertindak jujur serta berkepatuhan akan aturan yang berlaku sehingga haruslah mendapat perlakuan dan perlindungan hukum yang seadil-adilnya dengan tidak melupakan tujuan dari peraturan hukum yang ada sehingga tercipta keseimbangan antara berbagai kepentingan yang telah dilaksanakan para pihak.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan ialah penelitian hukum normatif, yaitu merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder⁴ dalam penelitian ini akan dilakukan penelusuran terhadap peraturan-peraturan mengenai jual beli tanah, serta perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Maka akan dilakukan penelitian terhadap sistematik hukum yang mengacu pada pengertian dasar dalam sistem hukum, termasuk didalamnya yaitu peristiwa hukum.⁵

⁴ Sorjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada Jakarta, hlm. 13.

⁵ *Ibid.*, hlm. 70.

a. Sumber Data

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Data sekunder antara lain, mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.⁶ Data utama yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari putusan pengadilan, studi kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini terbagi atas bahan primer dan bahan hukum sekunder.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu menggunakan bahan hukum yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, yaitu terdiri dari :
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e. Putusan Pengadilan Negeri No. 28/PDT.G/2020/PN.CLP

⁶ *Ibid.*, hlm.12.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu menggunakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, terdiri dari buku dan referensi yang memiliki relevansi dengan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah.

b. Cara Pengumpulan Data

cara pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penalaran terhadap buku-buku, literature, catatan, dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.⁷

c. Analisis Data

Dalam tahap ini data yang sudah terkumpul, akan diolah menggunakan metode analisis normatif yang merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, tidak menggunakan angka melainkan memberikan deskripsi dengan menggunakan narasi atas temuan yang saling berkaitan, dan lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data, dan bukan kuantitas. dengan memberikan gambaran-gambaran melalui penalaran umum dengan menggunakan narasi.

⁷ M. Nazir, 1998, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia Jakarta, hlm. 111.

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan penelitian merupakan rencana isi penulisan skripsi :

- Bab I : Pendahuluan bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi
- Bab II : Pembahasan dalam bab ini akan diuraikan mengenai pengertian tanah pada umumnya, jual beli dan pendaftaran jual beli tanah, pendaftaran tanah, sertifikat tanah, pejabat pembuat akta tanah dan asas etikad baik serta tinjauan mengenai Jual Beli Tanah Antara Tuan Sahlan Subarjo dengan Ny. Bunga aprilin Mahramah sebagai Objek Penelitian dan diuraikan secara singkat mengenai Putusan Pengadilan No. 28/PDT.G/2020/PN.CLP
- Bab III : Penutup, bab ini berisi kesimpulan yaitu menjawab rumusa masalah dan saran.