

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Berdasarkan poin-poin yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, ditekankan bahwa bumi, air dan sumber daya alam yang terkandung didalamnya adalah karunia Allah yang maha kuasa bagi semua orang Indonesia, dikendalikan oleh negara dan bertujuan untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari Pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata untuk kepentingan masyarakat banyak. Penguasaan Negara ini merupakan penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berdasarkan sifat negara atau hakikat negara (Kalalo, 2016). Dilihat dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, secara tidak langsung memberikan landasan hukum bagi pemerintah untuk mengatur segala aspek yang timbul dari hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan badan hukum dengan bumi (tanah) dan sumber daya agraria lainnya, untuk mengatur penyelesaian permasalahan yang timbul dari hubungan-hubungan hukum tersebut, pemerintah membuat suatu aturan yang khusus mengatur tentang pertanahan (Kurniati, 2016).

Peraturan yang dibuat oleh pemerintah mengenai tanah diatur dalam Undang-Undang Noor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria atau yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria (yang di singkat UUPA), adanya UUPA sebagai landasan hukum mengenai pokok-pokok agraria maka seluruh peraturan dan keputusan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda tentang pertanahan dicabut. Setelah dicabutnya peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda tersebut maka pemerintah Indonesia membangun Hukum Agraria Nasional berdasarksn pancasila dan UUD 1945. Berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 yang telah dibahas di atas, mengenai bumi air dan kekayaan alam juga dapat di lihat di dalam Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 9 yang terdapat di dalam UUPA. Dalam pengurusan kepemilikan tanah UUPA masih dijadikan aturan umum yang menjadi rujukan pada aturan khusus dalam memiliki hak atas tanah yang brada di wilayah Indonesia. Adapun Penggunaan UUPA dalam pengurusan tanah sampai sekarang masih digunakan. Selain UUPA peraturan-peraturan lain juga berlaku sebagai penunjang kebutuhan masyarakat untuk memiliki tanah di Indonesia.

Boedi Harsono dalam bukunya (*Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya)*) menyatakan bahwa dengan diundangkannya UUPA, maka terjadi perubahan mendasar pada hukum pertanahan di Indonesia (Harsono, 2008). Perubahan fundamental yang dimaksud mencakup struktur perangkat hukum dan konsepsi yang mendasari juga ikut berubah. Adapun contohnya misalnya perubahan mengenai status hak kepemilikan tanah yang pada masa pemerintahan Hindia belanda dikenal dengan hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *postal* berubah menjadi hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dengan berlakunya UUPA. UUPA mengatur hak

penguasaan atas tanah adalah serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan terhadap pemegang hak penguasaan atas tanah untuk melakukan sesuatu mengenai tanah yang di hakki secara hierarki, tata urutan hak penguasaan atas tanah adalah hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak individu atas tanah. Ruang lingkup hak individu atas tanah, meliputi hak atas tanah, wakaf, tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun.(Santoso, 2018).

“Menurut Santoso dalam jurnal Yuridika (Santoso, 2018) Salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat individual adalah hak atas tanah. Hak atas tanah yang dimaksud di Pasal 4 ayat (1) UUPA ditetapkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah tersebut dapat diberikan kepada setiap orang dan dimiliki setiap orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Berdasarkan hak menguasai, negara mempunyai suatu wewenang menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat di berikan kepada setiap orang yang menjadi warga negara Indonesia (yang selanjutnya disebut WNI) maupun orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia, hak memiliki tanah juga dapat dimohonkan oleh badan hukum privat dan badan hukum publik atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Santoso, 2018).

Tidak semua badan hukum dapat memperoleh tanah yang berstatus hak milik itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang

Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Indonesia, 1963), “adapun badan hukum yang dapat memiliki tanah berstatus hak milik sesuai dengan peraturan pemerintah tersebut adalah Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara); Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958 No. 139); Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama; Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Berdasarkan uraian pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 38 Tahun 1963, dapat kita lihat bahwa tidak semua badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Walaupun tidak dapat mempunyai tanah hak milik, badan hukum masih dapat mempunyai hak atas tanah yang lain, yaitu: Hak Guna Usaha (Pasal 30 UUPA); Hak Guna Bangunan (Pasal 36 UUPA); Hak Pakai (Pasal 42 UUPA); dan Hak Pengelolaan (Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan).” Berdasarkan uraian di atas tanah tentunya sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia.

Setiap orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya pasti sangat membutuhkan tanah karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu mempunyai fungsi sebagai asset sosial tanah merupakan perangkat yang mengikat antara orang-orang sebagai warga negara Indonesia dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara dan sebagai asset modal tanah merupakan faktor modal

dalam pembangunan dan tanah harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya (Rubaie, 2007). Dalam praktiknya tidak semua anggota masyarakat memiliki tanah. Dalam masyarakat, sering terjadi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli. Jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan dimana seorang mengeluarkan uang untuk memperoleh suatu barang yang diinginkannya secara sukarela.

Kemudian menurut hukum perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga sesuai dengan yang disepakati sebelumnya. Pengalihan hak atas tanah atau jual beli di Indonesia diatur dalam UUPA. Seperti yang telah kita ketahui, UUPA merupakan instrument hukum yang mengatur masalah pertanahan dan menciptakan hukum pertanahan nasional yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. kepemilikan hak atas tanah harus di buktikan dengan sertifikat tanah, untuk memperoleh sertifikat tanah seseorang harus melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah bertujuan untuk mendapatkan sertifikat tanah dan mendapatkan kepastian hukum. Perkembangan ekonomi saat ini sangat cepat, dunia bisnis sangat maju. Oleh karena itu , tidak dapat dipungkiri bahwa kemajuan sektor bisnis membutuhkan modal, antara lain, bisa melalui tanah.

Karena sektor pertanahan juga ikut berperan dalam perkembangan ekonomi, karena itu diperlukannya status hukum, kepastian hukum atas tanah dan kepemilikan yang sah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selain itu, untuk memastikan kepastian hukum tentang status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi pemilik tanah sehingga hak kepemilikan mereka tidak dilanggar oleh pihak yang berwenang atau orang lain yang ingin memiliki tanah tersebut. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa: “Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 poin 20 peraturan pemerintah republik Indonesia nomor 24 tahun 1997, yaitu : “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Dalam praktiknya yang terjadi dimasyarakat kota Batam jual beli tanah sering dilakukan dibawah tangan yang hanya dihadiri saksi-saksi. Perjanjian jual beli hanya dilangsungkan dengan cara penyerahan sejumlah uang kepada pihak penjual dan penandatanganan surat perjanjian jual beli. Masyarakat berpikir bahwa dengan melakukan jual beli dihadapan saksi, sudah tidak ada pelanggaran

hukum atau jual beli tersebut di anggap jelas oleh masyarakat sehingga diakui keabsahannya

Namun jika diteliti lebih lanjut, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan masih sangat rentan karena tidak memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah. Kepastian hukum dalam pernyataan tersebut adalah situasi dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan karena memberikan ketentuan yang jelas dan masuk akal. Jelas dalam artian tidak ada ambiguitas aturan atau menyebabkan banyak pemahaman dan logika, dalam artian menjadi suatu sistem aturan dengan aturan yang lain sehingga tidak bertentangan yang mengarah pada konflik aturan. Kepastian hukum menunjukkan bahwa implementasi Undang-Undang itu jelas, dapat diterapkan dalam jangka waktu yang lama konsisten dan konsekuen dan dalam penerapannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif. Kepastian hukum berarti bahwa semua tindakan hukum yang diambil seseorang harus dijamin secara hukum.

Untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap peraturan pemerintah yang telah berjalan maka syarat-syaratnya juga harus dilengkapi oleh masyarakat yang ingin mengajukan sertifikat. Peraturan pemerintah tersebut sudah menegaskan bahwasannya harus adanya pengumpulan dan pengelolaan data fisik sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Data fisik yang dimaksud dalam hal ini adalah deskripsi lokasi, batas dan luas tanah serta unit satuan rumah susun, termasuk informasi tentang keberadaan bangunan di atasnya. Surat ukur tanah yang akan didaftarkan oleh pemiliknya disini merupakan data fisik untuk mendapatkan sertifikat. Agar dapat memperoleh sertifikat diperlukan data fisik

dan juga data yuridis, adapun yang dimaksud dengan data yuridis adalah informasi tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemilik hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan hanya memiliki data fisik sebagai bukti jual beli sedangkan data yuridis belum terpenuhi karena menurut peraturan pemerintah tersebut mengharuskan peralihan hak kepemilikan tanah dapat terjadi apabila perjanjian jual belinya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. karena tidak terpenuhinya data yuridis tersebut maka masyarakat akan bermasalah dalam melakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan latarbelakang penelitian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kota Batam Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”.

1.2 Identifikasi Masalah

Masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini menyangkut tentang :

1. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan banyak dilakukan oleh masyarakat di kota Batam tanpa melihat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjadikan sertifikat sebagai alat bukti.
2. Masyarakat masih menganggap tidak adanya sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas maka adapunbatasan masalah adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya menyangkut perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang banyak dilakukan oleh masyarakat di kota Batam tanpa melihat peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menjadikan sertifikat sebagai alat bukti.
2. Penelitian ini hanya menyangkut akibat dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang di lakukan masyarakat karena masyarakat masih menganggap tidak adanya sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah di uraikan di atas, maka permasalahan yang akan penelit kaji dalam penelitian ini adalah :

1. Apa faktor penyebab masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di kota Batam?
2. Apa akibat dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan masyarakat kota Batam, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tanhu 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di Kota Batam.
2. Untuk mengetahui akibat dari perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan masyarakat, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Mencari faktor penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya dari jual beli tersebut untuk memperoleh sertifikat.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai pembuatan sertifikat jual beli tanah yang masih di bawah tangan.