

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah di dalam artian Geografis adalah tataran yang ada di permukaan bumi biasanya dapat dipakai digunakan untuk usaha dan Indonesia juga sebagai Negara Agraris yang ketergantungan kelangsungan hidup masyarakatnya bergantung kepada tanah .Bagi masyarakat Indonesia, tanah adalah sumber kehidupan dengan nilai yang sangat penting dan juga tinggi. Dikarenakan tanah merupakan sumber kemakmuran dan kesahtraan bagi masyarakat khususnya di Indonesia, dalam hal ini aturan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Mengingat akan arti kepentingan tanah untuk keberlangsungan hidup banyak orang di Indonesia yang dikarenakan semua kegiatan dalam ruang lingkup kehidupan dalam keseharian masyarakat di Indonesia sangat bergantung pada tanah, dan dapat dikatakan juga bahwa adanya hubungan kepercayaan dan magis antar manusia dengan tanah, dikarenakan manusia hidup hingga meninggal tidak akan terlepas dari hubungannya dengan tanah, selain itu tanah memiliki nilai yang efisien untuk kehidupan dan dapat menghasilkan sumber daya alam untuk orang banyak. ¹Kebutuhan akan tanah di Indoneisa semakin hari terus mengalami

¹ Harsono Budi. *Hukum agrarian Indonesia :himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*.jambatan:Jakarta 1986

peningkatan, sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan yang sedemikian membesar, dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, dengan jelas hal ini juga yang menyebabkan tanah dan berbagai masalah agraria muncul dipermukaan.

Karena hal ini demi mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya dan menjaga agar tidak timbulnya suatu masalah dikemudian hari, masyarakat membutuhkan dukungan penuh Pemerintah yang berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk melindungi dan menjaga hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Ketentuan tentang kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:² Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Perintah atau suatu keharusan untuk melakukan pendaftaran tanah ini juga berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah³. Dalam masyarakat, peralihan hak atas tanah lebih sering

² Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010), hlm 3.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 471– 472

dilakukan dengan peralihan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Menurut Boedi Harsono: "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (Jual beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.⁴

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Mengenai peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, hal ini berdasarkan Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa: Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan diberlakukannya UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 maka setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum lainnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya di sebut PPAT).⁵

Dalam prakteknya masyarakat di kabupaten Musirawas khususnya di desa sukarami dan sukamerindu, demi ketaatan hukum untuk masyarakat dalam hal ini adalah sebuah keharusan untuk melakukan pendaftaran tanah khususnya melalui jual beli yang sekarang ini masih sangat rendah, Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi sangat kurangnya minat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, disebabkan karena tidak adanya sanksi sama sekali yang diberikan dan dikenakan terhadap tanah yang tidak didaftarkan, atau juga masih belum cukup

⁴ *Ibid*

⁵ Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta, hlm. 77

dipahaminya arti pentingnya tanda bukti hak atas tanah, dan tidak menutup kemungkinan karena tingginya biaya dan lamanya proses penyelesaiannya. Disamping itu Kebanyakan masyarakat di desa masih kurang memperhatikan status kepemilikan tanah mereka, dengan menghiraukan hukum yang berlaku di Indonesia. Sehingga masih sering kali suatu keluarga hidup di atas tanah yang masih atas nama orang lain. Masyarakat juga masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah adalah pemilik tanah yang jelas meskipun alas hak atau sertifikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah tersebut melainkan masih atas nama orang lain.⁶

Jadi Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah ini masih belum berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh perundang-undangan yang berlaku, hal ini terlihat di Kabupaten Musirawas Sumatera Selatan khususnya di Kecamatan Sukarami jaya dan Sukamerindu bahwa pendaftaran terhadap tanah yang diperoleh melalui jual beli masih banyak tidak melakukan pendaftatan hak atas tanahnya. Dengan kata lain antara *das-sein* dengan *das-sollennya* masih belum berjalan sebagaimana yang diharapkan atau antara teori dengan praktek belum berjalan.

Maka dari itu hal ini merupakan isu hukum yang menarik untuk diteliti. Karena itu melalui penelitian skripsi ini akan dikaji persoalan tersebut melalui judul skripsi : **PENDAFTARAN TANAH ATAS JUAL BELI DI MUSIRAWAS SUMATRA SELATAN DI HUBUNGKAN DENGAN PASAL 19 UU NO.5 TAHUN 1960 TENTANG UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA JO.**

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Bunga Rampai Hukum*, PT. Ichtiar Baru, Jakarta, 1974, hal.170.

PERATURAN PEMERINTAH NO.24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang dikemukakan di atas, maka Penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah atas dasar jual beli hingga terbitnya sertifikat dalam sistem pertanahan di Indonesia, khususnya di Kabupaten Musirawas?
2. Bagaimana kepastian hukum pendaftaran tanah atas dasar jual beli di kabupaten Musirawas
3. Hambatan apa saja yang timbul dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah atas dasar jual beli di di Kabupaten Musi Rawas Sumatera Selatan dihubungkan dengan pasal 19 undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria JO pp No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulisan hukum ini yaitu :

1. Untuk mengkaji dan Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keabsahan proses pendaftaran tanah atas dasar jual beli hingga terbitnya sertifikat dalam sistem pertanahan di Indonesia khususnya dalam wilayah Kabupaten Musirawas.
2. Untuk mengetahui dan Mengkaji kepastian hukum bagi pemegang sertifikat terkait hak milik atas tanah ditinjau dari peraturan perundang-undangan.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran hak milik atas tanah atas dasar jual beli dikaitkan dengan pasal 19 undang-undang No.5 tahun 1960 tentang undang-undang pokok agraria jo peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini juga diharapkan bermanfaat untuk :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat memberikan masukan sekaligus menambah khasanah ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia akademis, khususnya tentang hal-hal yang berhubungan dengan pendaftaran hak milik atas tanah melalui jual beli.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian lebih lanjut, khususnya tentang hal- hal yang berhubungan dengan pendaftaran hak milik atas tanah melalui jual beli.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Kegunaan pendaftaran tanah bagi Pemilik baru tanah hak milik atas tanah melalui jual beli Tanah.

Secara praktis diharapkan penelitian ini memberikan pengetahuan dan kesadaran terhadap pemilik tanah yang melalui jual beli harus melakukan Pendaftaran hak milik atas tanah sebagai mana telah diatur dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- b. Kegunaan bagi pembuat peraturan perundang- undangan.

Peraturan perundang-undangan selama ini dibuat oleh pemerintah mengenai pendaftaran atas tanah melalui jual beli, pemilik tanah berstatus melalui jual beli dinilai kurang efisien. Dikarenakan belum melakukan pendaftaran ulang atau konversi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c. Bagi Penegak hukum.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu masukan kepada para penegak hukum agar dapat menerapkan hukum secara konsekuen agar terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi kepentingan umum serta bagi orang atau badan hukum yang menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Tanah merupakan karunia dari Sang pencipta dan memiliki fungsi yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia dan semua yang mencakup kehidupan yang di dunia. Tanah juga memegang peran dalam kehidupan, terkhusus di Indonesia sebagai negara demokrasi dan bercorak negara agraris, oleh karena itu tanah harus digunakan dan dikelola secara baik dan benar agar memberikan manfaat untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana tertera dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat".

Dalam mewujudkan perlindungan dan kepastian hukum untuk masyarakat Indonesia dalam hal kepemilikan tanah dipertegas dalam Pasal 33 UUD 1945

,Dikatakan juga oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa hukum merupakan sarana yang penting untuk memelihara ketertiban, dibina, serta dikembangkan agar dapat memberi ruang gerak bagi perubahan. Bukan malah menghambat usaha pembaharuan dikarenakan mempertahankan nilai-nilai lama.Hukum disini harus menjadi yang terdepan sebagai penunjuk arah dan memberi jalan bagi pembaharuan.⁷

Kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan kesewenang-wenangan, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya.kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.⁸ Dalam rangka melindungi hak rakyat terhadap kesewenang-wenangan, maka sangat penting bahwa hukum ditempatkan dan diakui sebagai suatu gejala *historical*. Keputusan-keputusan pemerintah dalam pemberian hak atas tanah merupakan perbuatan hukum dalam rangka pembuktian dimasa yang akan datang. Dengan demikian maka orang, karena tidak ada bukti, tidak dapat merujuk pada apa yang dahulu diperbolehkan atau pada perikatan-perikatan yang dibuat dahulu, sehingga kepastian hukum yang merupakan jaminan fundamental bagi penegakan hak asasi manusia, sepenuhnya dapat ditiadakan.

Dalam kenyataannya kepastian hukum maupun ketertiban dan keteraturan yang diharapkan oleh peraturan perundangan sangat sulit kita dapatkan.Satjipto

⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, PT Alumni, Bandung, 2002, hlm. 74.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1988, hlm. 58.

Rahardjo mengatakan bahwa apa yang diidealkan oleh hukum adalah ketertiban atau keteraturan (*order*) terhadap kehidupan sosial, tetapi yang muncul ketidak teraturan (*disorder*) sebagai sesuatu yang tidak diharapkan.⁹

Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Dasar 1945 terutama Pasal 33 ayat (3) maka para pendiri negeri ini, bertempat di ibu kota negara yang pada waktu itu adalah Yogyakarta, telah membentuk panitia yang bertugas khusus untuk merancang serta mengundang tentang hukum pertanahan di Indonesia, dan harapan mereka agar payung hukum tersebut cepat selesai dan segera dipergunakan. Namun kenyataannya, payung hukum yang dikenal dengan Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) baru berlaku pada 24 September 1960.¹⁰

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas sederhana,

agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman,

⁹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas, 2003, hlm. 178.

¹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 2.

untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau,

keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir,

kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5. Asas terbuka,

data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Beberapa hal penting yang telah diatur dalam hukum pertanahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA. Pengertian Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan rumusan :
“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,

pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah”.

Dari pengertian pendaftaran tanah di atas dapat dilihat dan diuraikan sebagaimana unsurnya sebagai berikut :

1. Ada serangkaian kegiatan;
2. Dilakukan oleh pemerintah;
3. Secara terus menerus, berkesinambungan;
4. Secara teratur;
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
6. Pemberian surat tanda bukti hak; dan
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai : “Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu”.¹¹

Kegiatan pendaftaran tanah adalah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah

¹¹ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm. 80.

menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat.¹²

Yang dilakukan oleh Pemerintah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut pasal 19 (2) UUPA Kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan lebih lanjut yang tertuang dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dilaksanakan melalui :
 - a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997).
 - b. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam

¹² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1993, hal 15

wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997).

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Kegiatan ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997).

Tujuan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 3 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 selanjutnya menegaskan bahwa : “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, telah mengikat para pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilikan tanah.¹³

Menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, pengertian sertifikat adalah : “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Makna penerbitan sertifikat dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Sertifikat sebagai surat bukti tanda hak pada dasarnya diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah sepanjang data fisik.

Penerbitan sertifikat dan pemberian kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertifikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Hal ini lebih

¹³ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006, Hal. 16.

diperkuat lagi dengan dikeluarkannya PP No. 24/1997. Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.¹⁴

Apabila dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah (Sertifikat Hak atas Tanah) sebagai alat pembuktian, maka Pendaftaran Tanah ini mengenal 2 macam sistem, yaitu;

1. Sistem Negatif

Pejabat/lembaga Pendaftaran Tanah tidak aktif dalam melakukan Pendaftaran Tanah, melainkan hanya menerima data pertanahan yang diajukan oleh pemilik tanah sehingga pemerintah tidak menjamin kepastian hukum mengenai tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

2. Sistem Positif

Sistem ini memberikan jaminan yang lebih kuat kepada yang memperoleh Hak atas Tanah. Orang-orang yang tercatat pada Daftar Umum/Buku Tanah adalah pemilik tanah yang pasti/mutlak. Sistem ini terjadi pada negara-negara yang sudah maju dimana datanya telah lengkap, dijamin keakurasiannya dan pemerintah bersikap proaktif dan alat buktinya bersifat mutlak.

Sistem yang dianut sekarang ini di Indonesia dalam pendaftaran tanah adalah sistem negatif dengan tendensi positif. Dan dengan sistem inilah keterangan-keterangan yang ada, apabila ternyata tidak benar, nantinya dapat

¹⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.* Hal. 482

diubah atau direvisi. Bukti kepemilikan tanah ini bersifat kuat tetapi tidak bersifat mutlak. Sistem ini dapat juga disebut *quasi positif*.

Sistem pendaftaran tanah *quasi positif* ini mempunyai beberapa ciri-ciri yaitu :

1. Nama yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar serta dilindungi oleh hukum yang berlaku.
2. Sertifikat juga merupakan tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak.
3. Peristiwa balik nama melalui prosedur dan penelitian dengan seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan.
4. Setiap persil batas diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah.
5. Pemilik tanah yang tercantum di dalam buku tanah dan sertifikat dapat dicabut kembali melalui proses putusan pengadilan negeri atau dibatalkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional, jika ditemukan cacat hukum.
6. Pemerintah juga tidak menyediakan dana ganti rugi kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, akan tetapi masyarakat yang merasa dirugikan bisa memperoleh haknya melalui proses pengadilan.

Sengketa pertanahan ini juga bisa timbul dan bermula dari adanya pengaduan dari salah satu pihak, individu, kelompok atau badan hukum mengenai keberatan atau tuntutan atas penguasaan, penggunaan hak atas tanah. Pengaduan ini berarti menyampaikan informasi atau laporan dari pihak yang merasa dirugikan hak atas tanahnya, kepada pihak lain yang dianggap berwenang dengan maksud memperoleh penyelesaian baik melalui penegakan

hukum di pengadilan (*litigasi*) maupun penyelesaian sengketa alternatif (*non litigasi*).¹⁵

Permasalahan mengenai tanah yang sering timbul di masyarakat Indonesia pada umumnya yaitu kasus pengakuan atas sebuah bidang tanah atau biasa disebut *reclaiming*. Sedangkan kasus lain yang sering terjadi di masyarakat Indonesia adalah permasalahan sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat atas bidang-bidang tanah. Bila dikaitkan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka pemerintah yang bertugas sebagai penyelenggara sudah seharusnya memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang meliputi kepastian hukum, keseimbangan, kesamaan putusan, asas kecermatan, asas pemisahan kewenangan, keadilan, kejujuran, meniadakan akibat putusan batal, perlindungan, kebijaksanaan, dan penyelenggaraan kepentingan umum.¹⁶

Semenjak diberlakukannya UUPA untuk mengatur tentang pertanahan di Indonesia, kepastian hukum atas data kepemilikan tanah ini akan lebih mudah tercapai apabila pendaftaran tanah dilakukan dengan baik dan benar, sebagaimana tujuan pendaftaran tanah itu sendiri yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai subyeknya yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada atau tidak ada beban di atasnya, dan kepastian mengenai obyeknya yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau

¹⁵ Teddy Chandra, *Op.Cit.* hlm. 10-11.

¹⁶ Teddy Chandra, *Op.Cit.* Hal. 20.

tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya. Keberadaan sertifikat ini juga berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bagi siapa saja yang menjadi pemegang haknya. Dengan adanya kepastian hukum tersebut, orang yang namanya tercantum dalam sertifikat akan dilindungi dari gangguan pihak lain atau memperkecil risiko adanya sengketa dan gugatan dari pihak lain.

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu dengan cara menggambarkan atau melukiskan suatu data, kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisis dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan kata lain menggambarkan mengenai pendaftaran tanah atas jual beli, kemudian dianalisis menggunakan pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun pengertian penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto ialah :

“Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.”¹⁷

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 43.

Dalam penelitian ini untuk mendapatkan data yang memadai maka peneliti menggunakan metode sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.¹⁸ Dalam hal ini tentang kajian mengenai pendaftaran tanah atas jual beli kemudian dianalisis menggunakan pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Metode pendekatan

Dalam melaksanakan penelitian ini penulis melakukan metode pendekatan *yuridis normatif*,¹⁹ yaitu penelitian atau kajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial, yang dikenal hanya bahan hukum (bahan hukum primer, sekunder, dan tersier), jadi untuk menjelaskan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.²⁰

Penelitian ini nantinya akan dapat memberikan gambaran secara jelas dan tepat perihal Status Hukum pendaftaran tanah atas jual beli, kemudian dianalisis

¹⁸ Ronny Hanitilijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalian Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97-98.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 15.

²⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 87.

menggunakan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penelitian *sekunder* dan penelitian *primer*, pada penelitian *sekunder* dilakukan dengan cara *inventarisir* data berupa bahan hukum *primer*, bahan hukum *sekunder* dan bahan hukum *tersier*, pada penelitian *primer* di antaranya membuat pertanyaan dan wawancara. Oleh karena itu penelitian dibagi menjadi dua tahapan yaitu :²¹

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan (*Library research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari berbagai literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Adapun bahan hukum yang dipergunakan terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti :
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dan
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria, Peraturan Badan Pertanahan Nasional dan peraturan perundang-undangan lain yang relevan.

²¹ Ronny hanitijio Soemitro, *Op.cit*, hlm. 98

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil karya ilmiah dan hasil penelitian.²² Termasuk juga buku-buku maupun referensi yang relevan berkaitan dengan pendaftaran tanah atas dasar jual beli, kemudian dianalisis menggunakan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Hukum “Black’s Law”, dan data internet.²³

Penelitian ini bertujuan mengkaji, meneliti dan menelusuri data sekunder yang berupa data-data hukum primer, sekunder dan tersier dan hal – hal yang bersifat teoritis, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah atas jual beli, kemudian dianalisis menggunakan pasal 19 undang-undang No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dengan studi pustaka.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung di lapangan dalam hal ini di instansi yang berkaitan dengan objek penulisan, yang kemudian data yang dihasilkan tersebut dijadikan sebagai data primer.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendukung data sekunder dengan mengumpulkan data yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan tanah atas jual beli, kemudian dianalisis menggunakan Pasal 19 undang-undang No. 5 tahun

²² *Ibid*, hlm. 25.

²³ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt57398fe1dc462/wajib-dibaca-6-tips-dasar-penelitian-hukum/>

1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, kepada pihak-pihak yang berkompeten terhadap masalah yang diteliti. Penulis mengumpulkan data secara langsung dengan mengadakan wawancara agar mendapat informasi yang lebih lengkap.

4. Teknik Pengumpulan Data

Studi kepustakaan, yaitu dengan cara mengambil dari bahan-bahan pustaka berupa konsep-konsep dan teori-teori, pendapat para ahli atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan Teknik pengumpulan data dilakukan sesuai dengan pendekatan yang digunakan oleh Peneliti sebagai salah satu instrumen penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan (*Library Research*), demikian juga melalui studi lapangan yang dipergunakan seperti :

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan salah satu alat dalam proses pengumpulan data dengan tidak ditujukan secara langsung kepada subjek dari penelitian. Dokumen yang diteliti dapat beragam, bukan hanya dokumen resmi, dapat berupa notulen rapat, catatan kasus dalam pekerjaan sosial, laporan, surat pribadi buku harian dan dokumen lainnya..

b. Wawancara

Penelitian lapangan dimaksudkan untuk dapat memperoleh data primer dalam menunjang dan melengkapi data sekunder, sebagaimana dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan melalui wawancara (*Interview*) yang terstruktur yaitu untuk mendapatkan data dan penjelasan yang akurat, maka

penulis melakukan wawancara dengan para pihak yang berkompeten. Pihak yang berkompeten ini adalah sebagai berikut :

- 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Musirawas
- 2) Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Lubuklinggau.
- 3) Ketua Pengadilan Tinggi kota Lubuklinggau
- 4) Kantor Hukum BBK & Partners.

Tidak hanya melakukan wawancara, akan tetapi dapat dilakukan melalui observasi di lapangan untuk melihat secara langsung legalitas berkas status hukum pendaftaran tanah atas jual beli, kemudian dianalisis menggunakan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

5. Alat Pengumpul Data

Sebagai instrumen penelitian, Penulis menggunakan alat pengumpul data sebagai berikut :

a. Data Kepustakaan

Alat yang digunakan oleh peneliti dalam pengumpulan data kepubstakaan adalah alat-alat tulis dan buku di mana peneliti membuat catatan-catatan tentang data-data yang diperlukan serta ditransfer memalui alat elektronik berupa laptop guna mendukung proses penyusunan dengan data-data yang diperoleh.

b. Data lapangan

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian di lapangan ini berupa catatan lapangan tentang beberapa peristiwa yang terkait dengan

penelitian yang penulis lakukan melalui wawancara dengan Pihak yang berwenang. Permasalahan yang diteliti menggunakan pedoman wawancara terstruktur (*Directive Interview*) atau wawancara bebas (*Non Directive Interview*) di mana peneliti dapat menggunakan alat perekam suara (*Voice Recorder*) sebagai instrumen penunjang pelaksanaan penelitian.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu hanya akan menggambarkan saja dari hasil penelitian yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Sedangkan data yang sudah dianalisis akan disajikan dengan metode yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh diinventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas atau dengan memberikan komentar-komentar dan tidak menggunakan angka-angka.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Bandung dan Lubuklinggau, meliputi :

- a. Perpustakaan
 - 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Besar Nomor 68 Bandung.
 - 2) Perpustakaan kota Lubuklinggau Jalan Garuda No. 4.
- b. Instansi

- 1) BPN Kab Musirawas, Jalan Lintas Sumatera Km.12., Muara Beliti, Desa Muara Beliti Baru, Musi Rawas, Kabupaten Musirawas, Sumatera Selatan.
- 2) BPN Kota Lubuklinggau, Jalan Yos Sudarso No. 31626, Air Kuti, Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan.
- 3) Pengadilan Negeri Kota Lubuklinggau, Jalan Depati Said No.29, Tapak Lebar, Lubuklinggau Barat II, Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan.

Lokasi penelitian di atas dipilih dengan alasan bahwa instansi dan lokasi tersebut memiliki hubungan yang sangat dekat dengan materi penelitian yang dilakukan oleh penulis: