

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹ Hak lama adalah hak yang dimiliki dalam jangka waktu lama dalam kurun waktu 20 tahun dan akan diperbarui hak tanah lamanya dengan menunjukkan alat bukti seperti saksi, bukti tertulis ataupun orang yang dipercayai pada waktu jual beli dalam hal ini tercatat pasal nomor 24 ayat 2 tentang pembuktian hak lama.

Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti kepemilikan tanah. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksidan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

¹ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan peraturan yang sebelumnya. Kepastian hukum data kepemilikan tanah akan dicapai apabila telah dilakukan Pendaftaran Tanah. Karena tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Baik kepastian mengenai subjeknya yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai objeknya yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya, serta ada/tidak bangunan/tanaman di atasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi Peraturan Pemerintah tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data tentang sebidang tanah jika diperlukan.²

Maka berarti sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertifikat itu bisa dicabut dan dibatalkan. Menurut Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh

² Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Realitas kehidupan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwamasih banyak sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum bidang tanah seperti masih adanya sengketa/perkara dibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam arti setelah tanah itu bersertifikat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, pada tahun 2019 silam telah terjadi sengketa yang pada intinya bahwa Tanah Sawah sengketa poin satu dan Tanah Sawah sengketa poin dua tersebut di atas adalah milik Ayah Penggugat bernama Addo almarhum, ketika Ayah Penggugat akan pergi ke Sumatera pada sekitar tahun 1960, Ayah Penggugat menyuruh Petta Lolo untuk menggarap sawah sengketa poin satu dan poin dua, selanjutnya pada tahun 1989 Petta Lolo menyuruh anaknya yang bernama Andi Eneng untuk menggarap sawah sengketa poin satu dan poin dua. Bahwa pada tahun 1993, Tergugat (Sakaria) tiba-tiba saja mengambil alih penguasaan sawah sengketa poin satu dan poin dua dari Andi Eneng dengan dalih telah membeli sawah sengketa poin satu dan poin dua dari Ayah Penggugat, karena itu Andi Eneng tidak menghalangi Tergugat (Sakaria) menguasai dan menggarap sawah sengketa poin satu dan poin dua.

Bahwa semasa hidupnya Ayah Penggugat, tidak pernah Ayah Penggugat memberitahu Penggugat kalau sawah sengketa poin satu dan poin dua sudah dijual kepada Sakaria (Tergugat), karena itu penguasaan Tergugat atas sawah sengketa poin satu dan poin dua adalah penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum.

Bahwa Penggugat pernah mengutus kemanakan Penggugat yang bernama Haji Basir untuk menemui Tergugat membicarakan penyelesaian sawah sengketa poin satu dan poin dua dengan meminta bantuan Pemerintah setempat, tetapi ketika kemenakan Penggugat dipertemukan dengan Tergugat di Kantor Camat Tonra dengan dimediasi Kasi Pemerintahan, Tergugat tetap berdalih telah membeli sawah sengketa poin satu dan poin dua dari Ayah Penggugat, karena itu

Kasi Pemerintahan Kecamatan Tonra menyarankan untuk berperkara secara perdata di Pengadilan.

Terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, tidak memenuhi syarat formil, karena batas-batas tanah sawah sengketa yang tercantum di dalam gugatan Penggugat adalah tidak benar, karena tidak sesuai dengan fakta di lokasi. Sedangkan yang sesuai dengan fakta di lokasi yaitu objek sengketa butir 1 di sebelah utara dengan sawah Habang dan sawah rugaya, Timur dengan sawah Minahawa, Selatan dengan sawah Hakmang dan sawah Sanating, Barat dengan sawah Habang, dan obyek sengketa butir 2, disebelah Timur dengan tanah sawah Abdul Azis Sule dan Barat dengan tanah sawah Rate Otte dan sawah Maryam, Sule, Rate Otte dan Maryam, serta tanah sawah selatan dengan sawah Abdul Azis Sule, Utara dengan batas-batas sengketa butir 2 sebanyak 23 (dua puluh tiga) petak bukan 20 (dua puluh) petak.

Selain itu, juga gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi syarat formil, karena tidak melibatkan Sakaria, Asis dan Muslimin, yang juga menguasai dan mengerjakan tanah sawah sengketa, olehnya itu, guggatan Penggugat kabur, tidak lengkap dan harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa tidak benar, butir 1,2,3, dan 4, sebagaimana dimaksud dalil gugatan penggugat tersebut melainkan tanah sawah sengketa butir 1 dan butir 2 adalah milik Tergugat yang diperoleh beli dari Addo pada tahun 1993 dan surat tanah sawah sengketa semula atas nama Addo telah beralih kepada Tergugat atas nama Sakaria bin Fondi dan pada waktu terjadi jual beli tersebut dan balik nama tanah sawah sengketa tidak ada yang keberatan, serta telah dikuasai dan dikerjakan selama kurang lebih 24 tahun, sehingga patut menurut hukum diperlindungi penguasaan dan kepemilikannya, sedangkan alasan butir 5 tersebut, benar telah dipertemukan di kantor Camat, akan tetapi tanah sawah sengketa adalah tetap milik Tergugat dan penguasaannya tidak melawan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk membahas dan meneliti mengenai tinjauan yuridis terhadap Pembuktian Hak Lama sebidang tanah dan atas dasar inilah penulis akan membuat skripsi dengan judul: **“TINJAUAN**

YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN (STUDI PUTUSAN NO. 1324 K/PDT/2020)”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka dapat ditarik suatu rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum Didaftarkan?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Studi Putusan No. 1324 K/PDT/2020 dalam hal Jual Beli Hak Atas Tanah yang belum Didaftarkan?
3. Bagaimana tinjauan Islam terhadap jual Beli Hak Atas Tanah yang belum Didaftarkan (Studi Putusan No. 1324 K/PDT/2020)?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan (Studi Putusan No. 1324 K/PDT/2020);
- b) Untuk mengetahui Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Studi Putusan No. 1324 K/PDT/2020 dalam hal Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan
- c) Untuk mengetahui tinjauan Islam terhadap Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan (Studi Putusan No. 1324 K/PDT/2020).

2. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu :

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pembuat peraturan tentang Hukum Pertanahan.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang akan diteliti dan merupakan abstraksi dari gejala tersebut, sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional didalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa dan konstruksi data.³ Untuk itu penulis mengambil kerangka konseptual sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolah-an, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas;
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah;
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya;
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA;⁴

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2014), hal 132.

6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya;
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;
9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pen-daftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini;
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pen-daftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pen-daftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan per-hitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik control atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidangbidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pem-bukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian yang mengkaji norma-norma yang berlaku meliputi Undang-Undang yang mempunyai relevansi dengan permasalahan sebagai bahan hukum sumbernya.⁵ Penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁶

Penelitian ini bersifat deskriptif, dikarenakan peneliti ingin memberikan data yang seteliti mungkin tentang permasalahan-permasalahan yang ada dan untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.⁷

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Jenis data sekunder adalah jenis data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang terdiri

⁵ Soerjono soekanto dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. V XI, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hal. 14

⁶ *Ibid* hal. 51.

⁷*Ibid.*, Hal. 9-10

dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁸ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang berisikan tentang pengetahuan ilmiah yang baru dan mengikat yang dalam hal ini terdiri dari:

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang dikumpulkan adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁹ Untuk bahan hukum sekunder penulis melakukan studi kepustakaan menggunakan buku-buku, artikel-artikel baik media cetak maupun media elektronik, pendapat para ahli, teori-teori hukum, ataupun berbagai literatur yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁰ Penulis dalam hal ini menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang akan penulis gunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka berupa literatur-literatur. Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul Pengantar Penelitian Hukum, studi

⁸*Ibid.*, Hal 52.

⁹*Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

dokumen adalah suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan content analisis.¹¹

4. Analisis Data

Setelah data-data diperoleh oleh penulis, maka selanjutnya penulis akan menganalisis data secara kualitatif, data yang terkumpul kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk deskripsi berupa rangkaian tulisan yang utuh.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, penulis membaginya ke dalam lima bab, penulis berusaha menyusun secara berurutan dan sistematika, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain merupakan satu kesatuan.

Bab I : Pendahuluan

Berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan sistematika Penulisan

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan tentang tinjauan umum mengenai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik sebagai alas hak atas kepemilikan sebidang tanah.

Bab III : Pembahasan

Bab ini akan berisikan tentang pengujian dan hasil analisis data, pembahasan hasil analisis, jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang disebutkan dalam rumusan masalah.

Bab IV : Pembahasan dalam Prespektif Agama Islam

Bab ini berisi tentang Pandangan Islam mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan

¹¹ *Ibid.*, hal. 21.

Bab V : Penutup

Merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan yang merupakan penjabaran isi skripsi sekaligus jawaban dari beberapa rumusan masalah secara singkat serta saran-saran dari penulis.