

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah berfungsi signifikan bagi kehidupan manusia, baik sebagai lokasi pembangunan tempat tinggal maupun sebagai area untuk berbagai kegiatan pemanfaatan, pengelolaan, atau usaha yang menjadi sumber kehidupan. Oleh karena itu, tanah merupakan aset bernilai tinggi yang memiliki signifikansi ekonomis dan kultural (sebagai tempat berkembangnya peradaban manusia).

Seiring pertambahannya jumlah penduduk, keinginan orang untuk memiliki dan menguasai tanah dalam bentuk hak milik semakin meningkat. Peningkatan keinginan ini tentunya diikuti pula dengan meningkatnya kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang mencakup kejelasan materi hukum dan pelaksanaannya yang konsisten, sesuai dengan isi dan jiwa ketentuan-ketentuannya. Jaminan kepastian hukum ini dimaksudkan agar para pemegang hak atas tanah dapat membuktikan hak penguasaannya atas tanah secara mudah dan jelas. selanjutnya bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, dapat memperoleh keterangan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum berupa jual beli yang akan dilakukan. Begitu pula bagi aparaturnya pemerintah dapat melaksanakan kebijaksanaan pertanahan dengan berlandaskan ketentuan hukum yang pasti.

Pada dasarnya, secara hukum semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Mustafa (1998:39), menguraikan, bahwa semua hak atas tanah

¹ Bachsan Mustafa, 1998, Hukum Agraria dalam Perspektif, Remadja Karya Bandung.

mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*)¹, yang meliputi: dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain; dapat dijadikan jaminan suatu hutang dan dapat dibebani hak tanggungan.

Dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa hak kepemilikan atas tanah dapat berpindah dan dapat dipindahtangankan kepada pihak lain². Sebagaimana menurut Efendi Perangin (1994), Perpindahan ini merujuk pada pemindahan hak atas tanah atau hak kepemilikan dari pemilik hak yang bersangkutan kepada pihak lain, baik karena meninggal dunia atau melalui proses pewarisan. Secara defenitif, beralih hak tanah mengandung makna pindahnya hak atas tanah karena hukum yang mengakibatkan beralih hak dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Sedangkan, dialihkan bermakna pemindahan yaitu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.³ Dikemukakan oleh Salindeho (1993), dialihkan hak tanah bermakna bahwa pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu berpindah kepada pihak lain, makna lainnya adalah mengalihkan hak seperti melalui tukar menukar, jual beli, hibah, dan lain-lain.⁴

Hak kepemilikan atas tanah, sewaktu-waktu bisa terjadi peralihan. Umumnya hal peralihan hak ini terjadi karena adanya jual beli, yaitu antara pemilik tanah atau ahli waris yang sah, dengan pembeli melalui proses jual beli. Mengacu PP No. 10 Tahun 1961 (telah disempurnahkan dengan PP No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli, hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT

² UUPA, Pasal 20, ayat (2)

³ Effendi Perangin, 1994. Mencegah Sengketa Tanah, Rajawali. Jakarta. hlm. 1

⁴ John Salindeho, 1993, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 38.

sebagai buktinya. Menurut Budi Harsono, bahwa orang yang melaksanakan jual beli tanpa pembuktian akta PPAT, tidak dapat memperoleh sertifikat, meski jual belinya sah menurut hukum. Dikatakan pula bahwa tata Usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, dimana pembuktian perihal berpindahnya hak berlaku terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan ahli warisnya.⁵

Sebagaimana di daerah lain di Indonesia, di lingkup wilayah Kota Tidore Kepulauan Propinsi Maluku Utara, lebih khusus di kelurahan Indonesiana Kecamatan Tidore, sebagai wilayah pusat kota yang sedang berkembang terdapat pula proses pengalihan hak kepemilikan tanah dari individu yang satu ke individu yang lain, juga antar warga secara individu dengan lembaga atau badan hukum. Proses pengalihan hak milik tanah yang terjadi di Indonesia juga seperti yang dijelaskan diatas, salah satu cara yang digunakan untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik atas tanah kepada pihak lain yaitu dengan jual beli.

Pada Konteks lokal di kelurahan Indonesiana Kota Tidore Kepulauan, berdasarkan wawancara awal penulis, terdapat permasalahan yang dikeluhkan oleh warga yang melakukan pembelian tanah, terkait pengurusan peralihan hak, sering terkendala pada keterlibatan pihak terkait dalam transaksi jual beli dalam memperlancar proses pengalihan hak kepada pembeli tanah. Sebagai contoh adanya hambatan perolehan dokumen kependudukan berupa kartu tanda penduduk serta pembubuhan tanda tangan pada surat pernyataan jual beli dari beberapa anggota keluarga penjual yang tergolong ahli waris pemilik tanah yang dijual-belikan, sementara pembayaran telah dilakukan dan tanah yang diperjualbelikan dinyatakan tidak dalam sengketa oleh seluruh ahli waris. Ada

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 459

pula masalah kelambatan respon pihak kelurahan dalam pemrosesan surat keterangan jual beli, sementara telah tersedia surat perjanjian jual beli yang telah ditanda tangani oleh pembeli, penjual, dan saksi kedua belah pihak. Ada pula masalah ketidakhadiran saksi saat diminta hadir dalam proses pengukuran tanah yang dijual belikan, sementara yang bersangkutan telah menandatangani perjanjian jual beli. Sementara masalah dari sisi lembaga terkait, adalah keterlambatan personal menindaklanjuti ajuan pengurusan administrasi pengalihan hak tanah oleh pembeli.

Sehubungan dengan jumlah permasalahan ini, penulis menilai penting untuk dilakukan analisis lebih jauh perihal cakupan permasalahan tersebut diatas, dilihat dari aspek pemahaman dan pelaksanaan akan hak dan kewajiban hukum dari pihak-pihak yang terkait dalam transaksi jual beli tanah di kelurahan ini.

Berdasarkan uraian latar belakang pemikiran ini, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pelaksanaan Kewajiban Hukum Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Transaksi Jual Beli Tanah. di Kelurahan Indonesiana Kecamatan Tidore, Kota Tidore Kepulauan”.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan kewajiban hukum pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan pengaruhnya terhadap pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah. di Kelurahan Indonesiana, Kota Tidore Kepulauan?;
2. Apa faktor kendala dalam pelaksanaan kewajiban hukum dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di kelurahan Indonesiana?.

1.3. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Subjektif

- a. Untuk memenuhi syarat akademik, guna memperoleh gelar sarjana dalam bidang ilmu hukum;
- b. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan bidang ilmu hukum baik teori maupun praktek, khususnya dalam lingkup keilmuan hukum perdata mengenai agrarian, serta mampu menerapkannya.

2. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan kewajiban hukum pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan pengaruhnya terhadap pendaftaran tanah di Kelurahan Indonesiana, Kota Tidore Kepulauan;
- b. Untuk mengetahui faktor kendala dalam pelaksanaan kewajiban hukum dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di kelurahan Indonesiana, Kota Tidore Kepulauan.

1.4. Manfaat Penelitian

2. Manfaat Teoritik/ Akademik

Diharapkan Hasil penelitian ini dapat menambah Khasanah pengetahuan perihal aspek hukum perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan, disamping itu menambah referensi bagi penelitian selanjutnya.

3. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini memberi manfaat secara praktis, yang terdiri dari:

- a. Menambah pengetahuan peneliti perihal hak dan kewajiban hukum pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah;
- b. Sebagai bahan masukan bagi pihak terkait dalam rangka peningkatan kesadaran hukum masyarakat perihal hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.