

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena tanah adalah sumber daya alam dengan fungsi dan peran yang mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat baik dari segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya, oleh sebab itu, permasalahan mengenai tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagai sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi :“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat”.³

Indonesia merupakan negara yang agraris, setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan tanah. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria yang merupakan tonggak utama ketentuan pertanahan di Indonesia.⁴

Salah satu tujuan utama diberlakukannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria adalah untuk memberikan suatu Kepastian Hukum kepada seluruh rakyat Indonesia tentang hak atas tanah. Terdapat dua upaya untuk mewujudkan suatu Kepastian Hukum

³ Effendi Perangin Angin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13

⁴ Djoko Prakosa, Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 9

Pertama, menyediakan perangkat hukum tertulis secara lengkap dan jelas, Kedua, menyelenggarakan pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemilik tanah dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.⁵

Tanah mempunyai makna yang multidimensional bagi kehidupan manusia. Pertama, dari sisi ekonomi, tanah menjadi sebuah sarana produksi yang mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.⁶

Tanah memegang peranan yang strategis dalam memenuhi kebutuhan rakyat yang semakin beragam dan meningkat, selain mempunyai nilai yang mendalam, dan bertambah padatnya penduduk Indonesia tanah akan semakin banyak dibutuhkan. Agar tidak menimbulkan konflik akibat tanah dalam kepentingan masyarakat diperlukan pengaturan, penguasaan, dan penggunaan tanah dengan kata lain disebut dengan Hukum tanah yang merupakan keseluruhan ketentuan – ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya memiliki objek yang diatur yaitu penguasaan hak atas tanah.⁷

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak ditetapkan oleh

⁵ Dyara Radhite Oyrza Fea, 2020, *Pedoman Terlengkap Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality, hlm. 90

⁶ Nurokhim, 2017, “Perlindungan Hukum atas Tanah”, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, No. 10 Vol. 2 hlm. 20

⁷ Indri Hadisiswati, 2014, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akham*, No. 1 Vol. 2 hlm. 119

Hukum, oleh karena itu didefinisikan sebagai kekuatan untuk melakukan sesuatu. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanahnya. Pasal 20 Ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak dapat beralih dan di alihkan. Beralih dalam hal ini tidak ada unsur kesengajaan, sedangkan Dialihkan ada unsur kesengajaan.⁸

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa sengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa, dan sebagainya, dan juga karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena pewarisan.⁹

Sampai saat ini belum semua rakyat Indonesia memahami adanya PPAT dan masih banyak rakyat Indonesia yang melakukan jual beli tanah tanpa adanya sertipikat. Hal ini disebabkan kurangnya pengertian mengenai fungsi sertipikat hak atas tanah, yaitu sertipikat yang memegang peran penting bagi pemilik tanah dan juga sekaligus sebagai bukti hak atas tanah, dengan sertipikat tanah akan dijamin Kepastian Hukumnya.¹⁰

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang sah dan harus diperlihatkan bersamaan dengan pendaftaran peralihan hak untuk mengesahkan jual beli barang.¹¹ Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diperlukan akta asli untuk membuktikan jual beli hak milik atas tanah.

⁸ Mariati Zendrato, 2016, *Bahan ajar Pendaftaran Tanah*, Medan: Bahan Ajar Pendaftaran Tanah, hlm.6

⁹ Nur Oloan, 2016, *Praktek Pembuatan Akta Tanah oleh Camat dalam Kedudukan dan Fungsinya Selaku PPAT Sementara di kota Padangsidimpuan*, *JUPIIS: JURNAL PENDIDIKAN ILMU-ILMU SOSIAL*, Vol. 8 No. 2 hlm. 124

¹⁰ Irwian Author at PPAT, 2020, *Notaris PPAT*, diunduh dari <https://notarisppat.org/author/notarisppat/>

¹¹ Christian Sri Murni, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat*, *LEX LIBRUM: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 2 hlm. 685

“Pepindahan kepemilikan tanah dan bangunan rumah susun dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, pemberian hadiah, penggabungan, dan transaksi lainnya, serta melalui pelelangan., tetapi peralihan tersebut hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan disetujui oleh hukum. - Sebuah undangan asli.”

Menurut pasal tersebut, akta PPAT harus digunakan sebagai bukti untuk mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Tujuannya adalah untuk memberikan kejelasan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan kepemilikannya atas hak yang bersangkutan. Karena hak atas tanah sedang dialihkan, akta PPAT menjadi sangat penting. Akta yang dibuat oleh PPAT diperlukan untuk pendaftaran setiap peralihan hak atas tanah. Hal ini karena perjanjian jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT menunjukkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah telah selesai disertai dengan pembayaran, dan penerima hak atas tanah itu telah menjadi pemegang hak baru dengan menunjukkan kepemilikan tanah.¹²

Yang menarik untuk diteliti dari Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor.77/Pdt.G/2020/Pn.Pwt. Sejak Tahun 1975 Ayah Penggugat bernama Madari pernah membeli sebidang tanah sawah dari seseorang yang bernama Supiyah yang merupakan Ibu dari pihak Tergugat. Jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dan masih dalam bentuk leter C atau belum ada sertipikat tanah. Lalu bukti kuitansi serta bentuk surat kepemilikan yang berikan oleh Ibu Penggugat masih dalam bentuk persil atas nama Supiyah. Tetapi, sebelum dilakukan balik nama kepemilikan hak atas tanah sawah akibat

¹² Puspa Sari, Ratih Mega, dan Gunarto, “Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli”, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1 hlm. 244

adanya jual beli, Ayah Penggugat meninggal dunia dan Ibu Tergugat meninggal dunia. Tergugat selaku ahli waris dari Supiyah pada jawabannya sudah mengemukakan hal yang pokoknya yaitu tentang jual beli antara Penggugat serta Tergugat wajib ditinjaulanjuti menggunakan perbuatan aturan hukum berupa akta jual beli sebagai peralihan hak atas tanah Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sampai saat ini, Tergugat selaku ahli waris dari Supiyah tidak bisa memenuhi syarat yang diperlukan untuk melakukan proses balik nama, akibat dari perbuatan Tergugat tersebut sehingga Penggugat merasa dirugikan dan ingin melakukan proses balik nama. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim telah disimpulkan bahwa jual beli atas sebidang tanah sawah antara Supiyah selaku penjual dan Madari selaku pembeli telah dinyatakan sah dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik atas tanah sawah tersebut, namun untuk memenuhi syarat administrasi dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut PP Nomor 24 Tahun 1997. Maka memerintahkan kepada Tergugat untuk mendaftarkan hak atas tanah sawah tersebut menjadi atas nama Penggugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, dan Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga harus patuh dan tunduk pada putusan.¹³

Berdasarkan latar belakang diatas yang telah penulis uraikan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji melakukan penelitian lebih jauh dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT SETELAH MENINGGALNYA PARA PIHAK (Studi Putusan Nomor: 77/Pdt.G/2020/PN.Pwt)**

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No.77/Pdt.G/2020/Pn.Pwt

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum dari peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak dalam putusan Nomor: 77/Pdt.G/2020/PN.Pwt?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui dan mengkritisi proses peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak berdasarkan PP No.24 Tahun 1997.
2. Mengetahui dan mengkritisi kepastian hukum dari kasus peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 dan dalam putusan Nomor : 77/Pdt.G/2020/PN.Pwt sudah sesuai dengan teori kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini baik secara teoritis maupun praktis adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dengan menambah referensi dan informasi pengetahuan serta memberikan kontribusi untuk pengembangan Ilmu Hukum jika mengambil tema penelitian yang sama khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan pemikiran serta wawasan yang luas bagi pembaca, penulis dan masyarakat terutama bagi pihak yang memiliki sengketa pertanahan khususnya peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak.

