

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana tanah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Keberadaan tanah sendiri dari hari kehari dirasa semakin sempit mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah terhadap tanah semakin meningkat baik tanah sebagai tempat tinggal maupun untuk tempat usaha bagi masyarakat. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Tidak dipungkiri bahwa setiap orang membutuhkan tanah, sehingga masyarakat akan melakukan upaya untuk memperoleh tanah. Banyak cara yang dilakukan oleh masyarakat baik dengan melalui peraturan yang sah atau bahkan melanggar peraturan yang berlaku. Dalam memperoleh tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara, seperti permohonan hak atau pemindahan hak. Istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum. Sebagaimana diketahui bahwa hak itu adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Dapat dikatakan bahwa peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak. Dalam hal ini yang termasuk peralihan hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi juga dapat terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah.<sup>1</sup>

Pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan sangat penting. Putusan Hakim diyakini mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan. Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Sehingga keputusan yang akan dijatuhkan

---

<sup>1</sup>Ali Ahmad Chomzah. *Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak atas Tanah Negara* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), h. 15.

dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif.

Hakim memegang peranan penting dari awal sampai akhir pemeriksaan di Pengadilan. Berdasarkan Pasal 119 HIR atau 143 RBg Hakim berwenang untuk memberikan petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke Pengadilan dengan maksud agar sengketa tersebut menjadi jelas duduk sengketanya dan memudahkan Hakim memeriksa sengketa itu.

Dalam pemeriksaan sengketa, Hakim betul-betul harus bersikap bebas dan tidak memihak siapapun. Di dalam persidangan, Hakim juga harus mendengar keterangan kedua belah pihak dengan pembuktian masing-masing sehingga Hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya.

Pertimbangan Hakim sangat dibutuhkan dalam menjatuhkan sebuah putusan diharapkan dapat menjadi solusi atas sebuah sengketa antara para pihak yang bersangkutan. Putusan Hakim diyakini mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan<sup>2</sup>.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM MEMUTUS SENGKETA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (Studi di Pengadilan Negeri Jepara)”**

---

<sup>2</sup> Ali Ahmad Chomzah, *loc.cit.*

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk dapat memperjelas agar permasalahan yang ada nantinya akan dibahas lebih terarah dan sesuai tujuan serta sasaran yang diharapkan, maka penting dirumuskan permasalahan yang akan dibahas. Adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana pertimbangan Hakim dalam memutus perkara sengketa jual beli tanah berdasarkan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 di Pengadilan Negeri Jepara ?
- 2) Bagaimana akibat hukum putusan hakim berdasarkan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 ?
- 3) Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Hakim sebagai Pemutus perkara dalam persidangan dan bagaimana solusinya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian untuk mengadakan penelitian adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus memutus perkara sengketa jual beli tanah berdasarkan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman di Pengadilan Negeri Jepara
- 2) Untuk mengetahui akibat hukum putusan hakim berdasarkan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009
- 3) Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Hakim sebagai Pemutus perkara dalam persidangan dan bagaimana solusinya

#### **D. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus dapat memberikan manfaat yang jelas. Adapun manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Praktis

###### a) Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, serta sarana berlatih dalam penelitian dengan menerapkan ilmu pengetahuan dan teori-teori yang telah dipelajari.

###### b) Bagi Masyarakat

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan masyarakat serta khalayak ramai mengenai peran hakim sebagai pemutus perkara.

###### c) Bagi Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Semoga penelitian ini dapat memberikan sumbangan pada ilmu pengetahuan dan menambah referensi yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang hendak melakukan penelitian.

##### 2. Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan wawasan keilmuan di bidang ilmu hukum khususnya Hukum Perdata mengenai pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah berdasarkan pasal 50 uu no.48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.

## E. Terminologi

**Pertimbangan Hukum** adalah suatu pendapat hakim yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan mengenai dampak baik dan buruk suatu putusan hakim. Pertimbangan hukum erat kaitannya dengan penalaran hukum. Untuk menghasilkan pertimbangan hukum yang baik, seorang hakim harus melakukan proses penalaran hukum.

**Hakim** adalah orang yang bertugas untuk menegakkan keadilan dan kebenaran, menghukum orang yang berbuat salah dan membenarkan orang yang benar. Dan, didalam menjalankan tugasnya, ia tidak hanya bertanggung jawab kepada pihak-pihak yang berpekara saja, dan menjadi tumpuan harapan pencari keadilan, tetapi juga mempertanggung jawabkannya kepada Tuhan Yang Maha Esa. Bukankah dalam tiap - tiap amar putusan hakim selalu didahului kalimat: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>3</sup>

**Sengketa** adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu, hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya<sup>4</sup>

**Jual Beli** menurut KUHPerdara pasal 1457 ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>3</sup> <http://www.sarjanaku.com/2013/03/pengertian-hakim-tugas-fungsi-dan.html> diakses pada tanggal 10 Mei 2018, jam 18.40

<sup>4</sup> <http://yuarta.blogspot.co.id/2011/03/definisi-sengketa.html> diakses pada tanggal 10 Mei 2018, jam 18.45

**Tanah** adalah Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>5</sup>

**Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009** adalah Pasal 1 berisi tentang ketentuan Umum yang menjelaskan bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum dan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia harus merdeka serta bebas dari pengaruh kekuasaan dilandasi oleh UUD 1945 Pasal 24 ayat (1). Pelaku Kekuasaan Kehakiman adalah Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi, sedangkan Komisi Yudisial adalah Lembaga negara yang bergerak dibidang hukum.

**Pengadilan Negeri** adalah merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota. Sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, yang berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya.<sup>6</sup>

**Jejara** adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukotanya adalah Jejara. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di barat dan utara, Kabupaten Pati dan Kabupaten Kudus di timur,

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 1994). h. 17.

<sup>6</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan\\_Negeri](https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_Negeri) diakses pada tanggal 10 Mei 2018, jam 18.48

serta Kabupaten Demak di selatan. Wilayah Kabupaten Jepara juga meliputi Kepulauan Karimunjawa, yang berada di Laut Jawa.<sup>7</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Yuridis sosiologis yaitu dengan mengkaji atau menganalisis data sekunder yang berupa Putusan Pengadilan Negeri Jepara. Karena termasuk penelitian yuridis sosiologis, maka hanya mengedepankan data sekunder.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan tentang Putusan Pengadilan Negeri dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang mengatur tentang penguasaan tanah, penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang yang diperoleh dari bahan pustaka, yang meliputi:

1. Bahan Hukum Primer yang terdiri dari :
  - a. Putusan Pengadilan Negeri Jepara
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - d. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>7</sup> Dicari di sumber referensi setempat dalam Buku Ensiklopedia Toponimi Kabupaten Jepara



Tanah;

- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang berupa buku-buku ilmu pengetahuan hukum yang berhubungan dengan permasalahan atau bahasan pokok
  3. Bahan Hukum Tersier yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang terdiri dari :
    - a. Kamus Umum Bahasa Indonesia
    - b. Kamus Bahasa Inggris-Indonesia
    - c. Kamus Hukum

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum sosiologis dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non hukum. Mengingat penelitian ini memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen pada Putusan Pengadilan Negeri Jepara.

Metode analisis data dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian, dengan menggunakan pendekatan analitis dengan tujuan melihat suatu fenomena kasus yang telah diputus oleh pengadilan dengan cara melihat analisis yang dilakukan oleh ahli hukum yang dapat digunakan oleh hakim dalam pertimbangan putusannya.

#### **G. Sistematika Penulisan**

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan pengantar untuk memasuki bab selanjutnya yang menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan skripsi yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang beberapa pembahasan dan tinjauan pustaka tentang tinjauan umum tentang perjanjian, perjanjian jual beli, tinjauan tentang tanah, pertimbangan hakim dalam menentukan putusan, dan hakim pemutus perkara menurut Al-Qur'an dan menurut hukum syariah.

##### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa jual beli

tanah berdasarkan Pasal 50 UU No. 48 tahun 2009, akibat hukum putusan hakim berdasarkan Pasal 50 UU No. 48 tahun 2009, hambatan-hambatan yang dihadapi oleh hakim sebagai pemutus perkara dalam persidangan, dan bagaimana solusinya.

#### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup dalam penulisan skripsi ini yang memuat kesimpulan dan saran-saran dari penulis terhadap permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini. Kesimpulan merupakan inti dari keseluruhan uraian yang dibuat setelah permasalahan selesai dibahas secara menyeluruh sehingga diharapkan agar dapat lebih mudah memahami tulisan ini.

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN