

BAB I

PENDAHULUAN

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa dalam kenyataannya tanah adalah merupakan benda yang tergolong paling penting dalam kehidupan manusia yang bermasyarakat disamping kebendaan yang lain, karena sudah semestinya bahwa setiap orang itu membutuhkan tanah, baik tanah itu dipakai untuk pertanian sebagai mata pencaharian orang tani, maupun tanah itu dipergunakan untuk didirikan rumah atau bangunan sebagai tempat kediamannya.

Jika kita melihat perkembangan penduduk diIndonesia dewasa ini maka masalah tanah makin tampak kepentingannya daripada fungsi tanah tersebut, karena banyak orang yang memperhatikan masalah tanah yang dipergunakan untuk tempat kediaman dan disamping itu pada masa-masa sekarang ini banyak terjadi jual beli tanah dan pengeringan tanah yaitu:

dari tanah sawah yang dijadikan tanah kering yang dipergunakan untuk didirikan bangunan rumah sebagai tempat kediaman, oleh karena itu masalah tanah merupakan hal yang sangat penting diperhatikan oleh setiap orang.

Oleh karena setiap orang menginginkan tanah sebagai tempat kediaman dan bagaimana caranya orang untuk memperoleh tanah itu maka dari itu perlu sekali diadakan peraturan tentang tanah dan dalam peraturan itu termasuk juga peraturan tentang perjanjian jual beli tanah

termasuk juga cara-cara memperoleh hak-hak atas tanah.

Dengan adanya peraturan-peraturan itu, maka bukanlah untuk menyulitkan cara-cara untuk memperoleh hak-hak atas tanah, melainkan sebaliknya yaitu untuk menghindari kesulitan cara memperoleh hak atas tanah bagi rakyat umum artinya mempermudah atau memperlancar jalannya untuk memperoleh atas tanah dan di samping itu dengan adanya perselisihan-perselisihan atau persengketaan mengenai tanah.

Di dalam jual beli tanah, peraturan mengenai tanah adalah sangat penting karena untuk menjaga jangan sampai terjadi persengketaan atau perselisihan antara penjual dan pembeli atau dengan pihak lain, misalnya tanah yang belum diwariskan atau dibagikan pada ahli warisnya tanah itu sudah dijual pada orang lain. oleh sebab itu untuk menjamin akan adanya ketertiban hukum dalam masyarakat khususnya mengenai pertanahan maka pemerintah membuat suatu Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan keadaan masyarakat Indonesia.

A. Latar Belakang

Bahwa tanah merupakan masalah yang esensial yang tidak dapat dipisahkan dengan manusia, maka perlu adanya perundang-undangan yang mengatur secara tegas dan komplit sehingga tidak menimbulkan keraguan lagi bagi penjual dan ataupun pembeli tanah pada khususnya dan masyarakat pada umumnya dalam soal jual beli tanah sehubungan pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria di

Kabupaten Demak.

B. Alasan Pemilihan Judul

Alasan-alasan yang menyebabkan penyusun memilih judul skripsi tentang "Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Sehubungan Dengan Keluarnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1960 dan PP No. 10 Tahun 1961 di Kabupaten Demak" dapatlah kiranya penyusun uraikan dengan cara-cara sederhana sebagai berikut:

- Karena terdorong oleh keinginan penulis untuk mengetahui dan mempelajari dari dekat sampai sejauh mana masalah jual beli tanah dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan PP No 10 Tahun 1961 di Kabupaten Demak sudah dilaksanakan oleh masyarakat sesuai dengan peraturannya atau tidak.
- Ingin mencoba dan menerapkan kemampuan yang ada pada kami yang masih demikian sederhana dalam hal masalah jual beli tanah, dengan harapan bahwa ilmu yang masih sedikit ini dapat bertambah dan dapat disajikan bagi masyarakat sehingga berguna bagi kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

C. Pembatasan Masalah

Agar⁴ supaya uraian-uraian dalam skripsi ini tidak menyimpang dari tujuan pokoknya dan juga demi mencegah kemungkinan kekacauan tentang persoalannya, serta untuk menentukan pedoman kerja, penulis hanya membahas

persoalan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sehubungan⁴ dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan PP No 10 Tahun 1961 di Kabupaten Demak.

D. Perumusan Masalah

Untuk menguraikan tentang perumusan masalah yang bertitik tolak dari alasan pemilihan judul tersebut di atas dan agar supaya dalam penyusunan skripsi ini dapat terarah pada sasarannya, maka dalam memberikan perumusan masalah akan dilakukan dalam bentuk pertanyaan yang mestinya akan dijadikan pedoman bagi penelitian dalam rangka untuk memperoleh data yang dipergunakan atau diperlukan bagi penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian jual beli tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No 10 Tahun 1961.
3. Masalah apa yang timbul dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Agar untuk mudah dimengerti dalam penulisan skripsi ini, maka penulis akan memberikan gambaran secara garis besarnya saja sistematika penulisannya. Seperti dapat kita lihat pada daftar isi merupakan keseluruhan isi dari penulisan ini pada dasarnya

adalah dititikberatkan pada pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria.

Di sini tanah yang menjadi obyeknya, walaupun demikian tidaklah terlalu berlebihan apabila kami uraikan sekali lagi secara garis besarnya saja yang akan kami uraikan nanti dalam bab demi bab.

Bab I. Merupakan bab pendahuluan, dimana penulis menyajikan latar belakang, alasan pemilihan judul, pembatasan masalah, perumusan masalah, dan sistematika penulisan.

Bab II. Bab ini penting karena di dalam bab ini penulis akan menyajikan mengenai kerangka teoritik terdiri dari: Tinjauan Umum tentang perjanjian jual beli dilihat dari Pengertian jual beli menurut BW dan menurut hukum adat, Sifat perjanjian jual beli, Subyek dan obyek dalam jual beli, terjadi dan batalnya perjanjian jual beli.

Tinjauan tentang jual beli tanah dilihat dari perjanjian jual beli tanah menurut BW, jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Bab III. Dalam bab ini diuraikan mengenai metodologi penelitian yang dipakai, yang berguna sebagai jalan untuk memperoleh data yang diperlukan serta tujuan yang ingin dicapai dalam peneli-

tian, spesifikasi penelitian, metode sampling, metode pengumpulan data, metode analisa data.

Bab IV. Bab ini penting merupakan pokok masalah yang akan dibahas, adapun yang dibahas adalah perjanjian jual beli tanah di Kabupaten ademak mengenai sekilas pandang wilayah Kabupaten Demak, jual beli tanah sebelum keluarnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Jual beli tanah setelah keluarnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan PP No 10 Tahun 1961, serta masalah-masalah yang timbul.

Bab V. Bab ini merupakan bab penutup atau bab kesimpulan dan saran-saran serta diakhiri oleh lampiran-lampiran dan keputakaan.