

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan dimana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.¹

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja

¹ Sabrina Ayu Andini, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, hal 1 yang mengutip dalam Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung, 1978, hal. 11

dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.²

Tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat, bahkan bagian dari kehormatan, karena itulah tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi. Tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, lebih-lebih lagi masyarakat Indonesia yang agraria di mana lebih dari 60% penduduknya hidup di sekitar pertanian. Selain itu tanah sebagai ajang kehidupan dan salah satu faktor produksi yang penting, di samping harus menjamin tersedianya ruang untuk membangun sarana dan prasarana.³

Terjadinya jual beli tanah karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

² Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung, Pustaka Sutra, 2007, hal.1.

³ AA. Oka Marindra. *Mengungkap Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, Jakarta, Sinar Harapan, 1996, hal. 260

⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hal. 24.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 UUPA Pasal 26 Ayat 1 ditentukan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur oleh Pemerintah.

Pada umumnya jual beli adalah menukar suatu barang dengan cara yang tertentu. Namun di dalam pasal 1457 KUUHPdt jual beli yang obyeknya tanah, mempunyai pengertian “jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah “penjual” berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan, kepada pihak lain yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Dalam hukum adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan atau peralihan hak pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli.⁵

Dengan terjadinya jual beli itu, hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembelinya, kendatipun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan. Disamping itu jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

⁵ Soedarya Saimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafindo, hal. 356

menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Dari pengertian jual beli sebagaimana disebut dalam KUHperdata dapat diambil beberapa unsur dalam suatu perjanjian jual beli tanah, yaitu :

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya 2 (dua) orang
2. Adanya persetujuan pihak-pihak
3. Penyerahan hak milik atas suatu barang
4. Pembayaran harga yang diperjanjikan.⁶

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di buat rumusan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak?
2. Bagaimana Peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak?
3. Hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak?

⁶ www.jasahukumbali.com, Diakses pada tanggal 18 November 2020, pukul 08.58 WIB

C. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah tanah di Kabupaten Demak .

D. Kegunaan penelitian

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Adapun hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.
 - b. Dapat dijadikan sebagai referensi dibidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian yang sejenisnya.
2. Manfaat Praktis :
 - a. Diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penelitian dalam bidang hukum maupun untuk praktisi hukum dalam mempertahankan penegakan hukum.

- b. Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

E. Terminologi

Untuk mempermudah dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis wajib menjelaskan maksud dari judul penelitian **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

Berikut penjelasan dari istilah judul penelitian tersebut :

1. Pelaksanaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu Proses, cara perbuatan, melaksanakan (rancangan, keputusan).⁷

2. Perjanjian

Perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.⁸

3. Jual beli

Jual beli (menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang.⁹

4. Tanah

⁷ <http://jagokata.com>, diakses pada tanggal 18 November 2020, pukul 09.20 WIB

⁸ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hal, 221.

⁹ Elise T. Sulistini dan Rudy T. Erwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, Jakarta, Bina Aksara, 1987, hal. 154

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.¹⁰

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

5. Peralihan hak

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian wasiat serta perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 :

- a) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya.
- b) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, hal. 18

langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.¹¹

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek dari hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum yaitu batal dikarenakan hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

F. Metode Penelitian

Johanes Supranto menyebutkan bahwa, penelitian merupakan suatu metode studi yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu permasalahan, sehingga pemecahan masalah didapat sesuai dengan tujuan penelitian.¹² Penyusunan skripsi ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris, di mana peneliti melakukan studi lapangan terlebih dahulu yang disertai dengan studi literatur dan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal 65

¹² Johanes Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineq Cipta, Jakarta, 2003, hal. 1.

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris dikarenakan peneliti melakukan peninjauan ke lapangan dan objek yang dikaji berupa pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif, yaitu menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak secara jelas kemudian dikaitkan dengan teori-teori keadilan hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang dihubungkan dengan penelitian yang dilakukan.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, yaitu

a. Data primer

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan para pihak yang berperkara maupun dengan informan

b. Data Sekunder

Sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan data pokok dalam penelitian ini. Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen-

dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Data sekunder meliputi:

1) Bahan hukum primer.

Yaitu bahan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya adalah :

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- c) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d) PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2) Bahan hukum sekunder.

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku-buku literatur, karya ilmiah dari para sarjana, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.

3) Bahan hukum tersier.

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus.¹³

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 14-15.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Penulis melakukan proses pengumpulan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.¹⁴

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan langsung terhadap objek kajian yang sedang berlangsung untuk memperoleh keterangan dan informasi sebagai data yang akurat tentang hal-hal yang diteliti serta untuk mengetahui relevansi antara jawaban responden dengan kenyataan yang ada, melalui pengamatan langsung yang erat kaitannya dengan objek penelitian.¹⁵

Bila ditelaah mengenai definisi observasi diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengamatan (observasi) dalam konteks penelitian ilmiah adalah studi yang disengaja dan dilakukan secara sistematis, terencana, terarah pada suatu tujuan dengan mengamati dan mencatat fenomena atau perilaku satu atau sekelompok orang dalam

¹⁴ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.111

¹⁵ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya)*, edisi 1, cet.2, : Kencana Pre nadamedia Group, Jakarta, 2008 hal. 341

konteks kehidupan sehari-hari, dan memperhatikan syarat-syarat penelitian ilmiah. Dengan demikian hasil pengamatan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

c. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai sumber informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi dari narasumber yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak. Metode pengumpulan data dengan teknik wawancara dilakukan Penulis dalam hal meminta pandangan narasumber terkait dengan permasalahan yang telah dirumuskan.

5. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul dari hasil penelitian kemudian dianalisis secara normatif kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data yang akan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau peraturan-peraturan lainnya.

Metode ini dapat dikatakan normatif karena penelitian ini bertolak dari peraturan-peraturan hukum yang ada sehingga merupakan norma hukum positif. Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data berdasarkan doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan, sehingga tidak menggunakan rumus-rumus atau angka-angka. Jadi maksud dari metode normatif kualitatif yaitu penjabaran dan pembahasan terhadap

hasil penelitian yang didasarkan pada norma atau kaidah-kaidah hukum maupun doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi berjudul “**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**” di susun dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan umum tentang perjanjian, Tinjauan umum tentang tanah. Tinjauan umum perjanjian dalam hukum Islam, Tanah dalam perspektif Islam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai Bagaimana proses pelaksanaan, hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.