

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada di atas maupun yang ada di dalam tanah. Hubungan hukum antara tanah dengan manusia di Indonesia telah lama mendapat perhatian. Sifat hubungan ini berkembang menurut berkembangnya budaya terutama oleh budaya sosial, politik dan ekonomi. Kuatnya sistem penguasaan tanah oleh masyarakat merupakan cermin dari sistem budaya dan perekonomian di Indonesia.

Persoalan tanah dalam era pembangunan dan industrialisasi semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak. Pendekatan pemecahan tidak semata-mata bersifat teknis yuridis tetapi juga menyangkut pertimbangan sosial ekonomi. Munculnya persoalan pertanahan akhir-akhir ini sudah cukup memberikan bukti bahwa persoalan pertanahan telah menjadi persoalan laten. Tanah tidak hanya bernilai ekonomis, akan tetapi juga dipandang memiliki nilai historis religius yang kuat. Sehingga tidak jarang sampai mati pun tanah akan tetap dipertahankan.

Persediaan tanah yang terbatas dan relatif tetap, akan menimbulkan masalah dalam penggunaannya. Pada sisi lain manusia yang senantiasa membutuhkan tanah semakin bertambah. Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat kebutuhan akan tanah yang meningkat tersebut, bukan hanya yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan penguasanya. Hal ini akan menimbulkan keresahan dan ketegangan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan selanjutnya. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan hukum oleh pemerintah di dalam masyarakat. Hukum adalah *rangkaiannya peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat.*

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, maka dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. ¹Ketentuan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan hak atas tanah yang menghendaki kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah; apakah hak milik, hak guna usaha, hak pakai, atau hak pengelolaan.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1988, hal. 11

2. Siapa yang mempunyai tanahnya, hal ini penting sekali karena perbuatan-perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk pencegah sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang-wewenang apa saja, serta kewajiban pemegang hak atas tanah.²

Ketentuan hukum pertanahan bersumber kepada UUPA pada umumnya sudah memadai, akan tetapi masih perlu disempurnakan dan dilengkapi dengan peraturan-peraturan pelaksanaan. Peraturan-peraturan pelaksanaan tersebut perlu disusun dalam bentuk tertulis. Disamping itu juga perlu diselenggarakan penelitian lebih luas dan mendalam mengenai hukum adat yang berlaku, sehingga diperoleh bahan-bahan dalam rangka penyusunan hukum tertulis, mengingat bahwa dasar penyusunan UUPA adalah hukum adat.

Demikian pula bila transaksi jual beli yang terjadi antara Penjual dan Pembeli kadangkala mengalami hambatan di dalam realisasi transaksinya. Walaupun Penjual dan Pembeli sudah sepakat dan setuju melakukan Penjualan dan Pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut. Misalnya saja Sertifikat tanah yang bersangkutan sedang dalam proses pengurusan pada Badan Pertanahan

² *Ibid*, hal 15-16

setempat, atau sertifikat tanah tersebut masih dalam jaminan bank atau uang pembeli belum mencukupi sehingga pembayaran dilakukan dengan cara bertahap dan ada juga penjualan suatu tanah dimana tanah tersebut merupakan tanah warisan yang telah dijual oleh ahli waris yang satu (A) tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya (B). Kemudian dalam perjalanannya ahli waris yang lain (B) masih merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dan tidak rela kalau tanah yang bersangkutan dijual oleh ahli waris (A) tanpa melibatkan ahli waris yang lain tersebut (B), serta masih banyak lagi alasan-alasan lain yang menyebabkan transaksi penjualan tersebut belum dapat diselesaikan secara sepenuhnya.

Permasalahan yang sering terjadi adalah jual beli tanah tersebut merupakan hak waris, seringkali hak waris tersebut menjadi sengketa atau konflik diantara ahli waris. Berdasarkan uraian di atas penulis mengadakan penelitian yang berkaitan dengan judul **"TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARIS DI PENGADILAN NEGERI DEMAK"**.

B. Perumusan Masalah

Sebelum menguraikan suatu pembahasan secara ilmiah, terlebih dahulu perlu dipahami masalah yang perlu dibahas dalam penulisan hukum ini. Hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan kesalah pahaman.

Untuk itulah maka penulis merasa perlu memberikan batasan atau ruang lingkup mengenai masalah-masalah yang akan dibahas dalam penulisan

skripsi ini. Karena banyaknya badan yang terkait dengan penyelesaian sengketa, maka guna mempermudah bagi penulis untuk melakukan penelitian disesuaikanlah dengan judul penulisan hukum ini. Penulis akan meneliti dan membahas mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak.

Mengacu pada uraian singkat dari latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang timbul dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak dan bagaimana penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam mengadakan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui cara dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa sajakah yang timbul dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak dan cara penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini sangat berguna bagi ilmu pengetahuan yaitu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dibidang hukum umumnya dan bidang hukum perdata khususnya dalam hal jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi pihak-pihak yang terkait.

3. Akademi

Sebagai syarat untuk menyelesaikan Studi S1 di Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.

E. Metode Penelitian

Sudah menjadi keharusan bahwa setiap penelitian ilmiah harus berlandaskan pada metode yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Oleh karena yang dihadapi oleh seseorang peneliti bukan baik buruknya suatu metode melainkan masalah ketepatan penerapan atau penggunaan metode yang sesuai dengan keadaan obyek dan tujuan penelitian.

Pada hakikatnya manusia ingin mengetahui sesuatu hal dengan menggunakan teknik atau metode yang ada. Di dalam metode penelitian khususnya dibidang hukum dipaparkan mengenai penalaran dalil-dalil dan yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang biasanya dipilih dalam kegiatan penelitian hukum kemudian memberikan alternatif-alternatif tersebut serta membandingkan unsur-unsur dalam rangkaian penelitian.³

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis normatif.⁴ Tipe penelitian yuridis normatif yaitu dalam mencari data yang digunakan dengan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian yang pendekatan normatifnya dilakukan dengan cara menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang telah ada dan masih berlaku.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analisis. Sesuai dengan namanya maka penelitian deskriptif analisis adalah suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan karakteristik dari obyek yang diteliti kemudian dikaitkan dengan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti.⁵

³ Abdul Kadir Muhammad, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1983, hal. 8

⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002, hal. 76

⁵ *Ibid*, hal 38-39

3. Subyek Penelitian

Penulis memilih Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Demak sebagai subyek penelitian dan mendapatkan data dari hasil wawancara dengan pejabat setempat.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah Kantor Pengadilan Negeri Demak.

5. Sumber Data

Data yang diperlukan adalah

- a. Data *primer*, yaitu data yang diambil dari hasil putusan Pengadilan Negeri Demak.
- b. Data *sekunder*, yaitu data yang diambil dari buku-buku literatur ilmu hukum yang berkaitan dengan materi penelitian.⁶

6. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan diperoleh dengan melakukan inventarisasi terhadap bahan baku primer dan sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian, yang untuk selanjutnya dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh.

a. Study Dokumen/ Kearsipan atau Kepustakaan

Bertujuan untuk mempelajari sedalam-dalamnya salah satu gejala nyata dalam kehidupan masyarakat. Study kasus (*study case*) mempelajari dari dokumen atau arsip-arsip yang ada untuk dapat digunakan dalam menelaah suatu keadaan, kelompok masyarakat

⁶ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1984, hal. 54

(*community*), lembaga-lembaga maupun individu-individu. Dasarnya adalah bahwa penelaah suatu persoalan khusus yang merupakan gejala umum dari persoalan-persoalan lainnya dapat menghasilkan dalil-dalil umum.

b. Study Lapangan

Studi lapangan, yaitu dengan penulis menggunakan questioner dan mengadakan wawancara atau tanya jawab secara lisan dan berhadapan langsung dengan subyek penelitian.

7. Metode Penyajian Data

Data yang diperoleh baik melalui data lapangan maupun studi kepustakaan, dikumpulkan kemudian diolah. Untuk mengolah data, diusahakan supaya data tersebut berguna, sebab betapa besarnya jumlah data dan tingginya nilai data tersebut, tidak ada gunanya apabila tidak disusun dan diolah menurut sistematika yang baik. Dalam penyajian data ini dipergunakan dua macam yaitu.⁷

- a. Data Deduksi, yaitu menguraikan dan memecahkan data-data hasil penelitian yang bersifat umum, dan berusaha menarik kesimpulan yang bersifat khusus.
- b. Data Induksi, yaitu menguraikan dan memecahkan data-data dari hasil penelitian yang bersifat khusus untuk berusaha menarik kesimpulan secara umum.

⁷ Rony Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 1998, hal. 46*

8. Metode Analisa Data

Data analisa, secara deskriptif kualitatif yang mempunyai tujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat, keadaan, dan gejala-gejala dari suatu individu atau kelompok tertentu dan memperoleh gambaran sistematis mengenai isi kelompok untuk kemudian dapat diperoleh kesimpulan pada tahap akhir nanti.

F. Sistematika Penulisan

Di dalam sistematika penulisan akan diuraikan dalam bab per bab adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang gambaran umum yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdiri dari pengertian tanah, pengertian jual beli, pengertian jual beli tanah, syarat sahnya perjanjian jual beli, syarat sahnya jual beli, saat terjadinya jual beli, akibat hukum terjadinya jual beli, perjanjian menurut islam, pengertian hukum waris, persyaratan bagi ahli waris, macam-macam golongan ahli waris, waris menurut hukum islam, penyelesaian sengketa di luar jalur peradilan umum dan penyelesaian sengketa melalui peradilan umum.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai cara menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak dan hambatan-hambatan yang timbul dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris di Pengadilan Negeri Demak serta cara penyelesaiannya.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari pokok bahasan masalah dan saran-saran yang diajukan demi perbaikan dan kesempurnaan dari praktek-praktek perjanjian jual beli tanah waris.