

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu komponen penting bagi kelangsungan hidup manusia adalah tanah, darinya air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Manfaat tanah tersebut tidak hanya dalam hal pendayagunaan tanah untuk memenuhi kebutuhan pangan saja tetapi juga usaha-usaha lain yang menyangkut perkembangan kehidupannya, seperti tanah untuk perumahan, industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, dan lain sebagainya.

Persoalan tentang tanah dewasa ini semakin rumit, bukan saja dilihat dari aspek ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi juga dipandang memiliki nilai historis religius yang kuat, sehingga tidak jarang sampai pertumpahan darahpun akan dilakukan dalam memertahankan tanah tersebut. Selain itu tanah juga sebagai ajang kehidupan dan salah satu faktor produksi yang penting, di samping harus menjamin tersedianya ruang untuk membangun sarana dan prasarana.¹

Semakin bertambahnya tahun perkembangan jumlah manusia semakin meningkat, sedangkan tanah tidak bertambah dan relatif tetap, sehingga mengakibatkan keterbatasan persediaan tanah, maka masalah-masalah akan bermunculan sebagai akibat kebutuhan tanah yang semakin meningkat. Hal ini

¹AA.Oka Marindra, *Mengungkap-Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, (Jakarta :Sinar Harapan, 1996) hal. 260.

akan menimbulkan keresahan dan ketegangan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan selanjutnya. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan hukum oleh pemerintah.

Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Hanya diberi penegasan bahwa karena merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara.

Dengan kelahiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 baru diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara tersebut.²

Menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA hak menguasai dari negara meliputi kewenangan untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. XXXVIII.

Undang-Undang tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA :

Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan atas data tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Para pemegang hak atas tanah harus taat pada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, baik demi kepentingan masa kini

maupun masa datang (keturunannya). Hal ini dilakukan karena akal manusia yang tinggi dengan didasari kekuasaan dapat saja merugikan hak-hak yang sah, seperti:

- a. Pemalsuan surat hibah dan warisan
- b. Perampasan hak oleh rentenir
- c. Pemalsuan surat-surat pemberian hak (sertipikat)
- d. Penyerobotan hak orang lain
- e. Pengambilan hak secara tidak sah atas bagian-bagian tanah waris anak-anak oleh saudaranya yang lebih tua karena itikadnya yang tidak baik dan lain sebagainya.³

Salah satu guna pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya.

Oleh sebab itu, untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selanjutnya dalam memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, Pemerintah Republik Indonesia membuat Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada 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”, dan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang

³ A Setiady, *HukumTanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah* (Jakarta : Ringka Cipta, 1991), hal. 133 -134.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah pada Pasal 34 ayat 2 dan Pasal 54 ayat 3 yang berbunyi:

“Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Penyertaan dalam modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan.”

Sedangkan pada pasal 34 ayat 4 menyebutkan bahwa : “Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Namun dalam realitanya masih banyak praktek jual beli tanah yang tidak sesuai dengan Undang – Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sehingga masih terjadi sengketa tentang tanah yang berujung di Pengadilan-Pengadilan Negeri. Semisal kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 7 Januari 2015 yang dimuat oleh Suara Merdeka Cetak sebagai berikut:

“KENDAL – Puluhan petani dari Dukuh Dayunan, Desa Pesaren, Kecamatan Sokurejo, Kendal bersama solidaritas Jaringan Masyarakat Kendal (Jamak) menggelar aksi damai di Pengadilan Negeri (PN) Kendal, Selasa.

Aksi mereka bertujuan mengawal sidang perdata sengketa tanah dengan agenda sidang duplik yang akan dilanjutkan dengan pembuktian dari pengugat PT Soekarli Nawa Putra, yang diwakili kuasa hukumnya.

Sebelum berorasi di PN Kendal, mereka melakukan jalan kaki kurang lebih dua kilometer. Jalan kaki di mulai dari terminal angkot yang terletak di sebelat barat Pasar Kendal.

Massa dengan membawa spanduk menyusuri jalur pantura menuju PN Kendal. Mereka juga membawa kertas bertuliskan “Kami dan Leluhur Kami, Tidak Pernah Menjual Tanah Kami, Jangan Ganggu Hak Kami...!!!. Aksi solidaritas itu supaya PN Kendal bersikap objektif terhadap kasus sengketa tanah. Sampai di PN Kendal massa berjalan dengan tertib. Mereka juga meneriakkan yel-yel dan membentangkan spanduk”.⁴

Berdasarkan uraian di atas, peneliti ingin melakukan penelitian tentang kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal, dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI KENDAL”.

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian singkat dari latar belakang masalah di atas, maka peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal?

⁴<http://berita.suaramerdeka.com/smcetak/petani-kawal-sidang-sengketa-tanah>, didownload pada tanggal 18 Juni 2016.

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

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

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

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dibidang hukum umumnya dan bidang hukum perdata khususnya dalam hal sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal.

2. Kegunaan Praktis

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

3. Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dibidang pengembangan ilmu pengetahuan secara umum khususnya dibidang hukum perdata.

E. Metode Penelitian

Setiap penelitian pasti menggunakan metode untuk mendapatkan hasil yang dicapai, dalam penelitian ini akan dijabarkan metode sebagai berikut,

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan secara *yuridis normatif*. Metode *yuridis normatif* atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁵ Namun demikian, penulis juga mengambil sumber dari data-data lapangan (pendekatan *yuridis sosiologis*), ini dimaksudkan untuk mendukung data yang ada saja. Sedangkan pendekatan normatifnya dilakukan dengan cara menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang telah ada dan masih berlaku.⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptis analisis. Metode ini dilakukan dengan menggambarkan karakteristik dari

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 13-14.

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1983, hal. 8.

obyek yang diteliti kemudian dikaitkan dengan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti.⁷

3. Subyek Penelitian

Peneliti memilih Kantor Pengadilan Negeri Kendal sebagai subyek penelitian dan mendapatkan data dari hasil wawancara dengan pejabat setempat.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kantor Pengadilan Negeri Kendal.

5. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data sebagai berikut:

- a. Data *primer*, yaitu data yang diambil dari Kantor Pengadilan Negeri Kendal.
- b. Data *skunder*, yaitu data yang diambil dari buku-buku literatur ilmu hukum yang berkaitan dengan materi penelitian.⁸

6. Metode Pengumpulan Data

Setiap penelitian pasti terjadi proses pengumpulan data, dalam prosesnya data tersebut akan menggunakan satu atau beberapa metode, jenis metode yang dipilih dan digunakan dalam pengumpulan data, tentunya harus sesuai dengan sifat dan karakteristik penelitian yang dilakukan, yaitu:

- a. Studi Dokumentasi

⁷Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2002, hal. 76.

⁸Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 54.

Metode pengumpulan data ini dengan cara mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya”.⁹

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data dengan menggunakan questioner atau mengadakan wawancara atau tanya jawab secara lisan dan berhadapan langsung dengan subyek penelitian.

7. Metode Penyajian Data

Data yang diperoleh selanjutnya dikumpulkan lalu diolah secara sistematis, dalam mengolah data ini menggunakan dua acuan, yaitu:

- 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 hasil penelitian yang bersifat khusus untuk berusahamenarik kesimpulan secara umum.

8. Metode Analisis Data

Analisis data penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif yang bertujuan 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.

⁹Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta: Rineka Cipta, Edisi Revisi, 2010), hlm. 236.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan atau mengenai gambaran secara umum dalam skripsi ini, maka penulis akan mendiskripsikan sistematika penulisan akan diuraikan dalam bab per bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang gambaran umum yang memuat latar belakang masalah, penegasan istilah, 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, penyelesaian sengketa melalui peradilan umum.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai cara penyelesaian sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal dan hambatan-hambatan yang timbul dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal.

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.