

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi penghidupan manusia dan merupakan salah satu modal pembangunan yang mempunyai nilai strategis demi tercapainya masyarakat adil dan makmur material spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang mengutamakan penggunaan tanah yang adil bagi kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum dirumuskan dalam Pasal 1 butir 3 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Pada prinsipnya pelaksanaan pembaruan agraria yang tertuang dalam Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, harus memperhatikan fungsi sosial, agar tanah dapat dipergunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Untuk itu, disamping menjaga kelestariannya perlu dilaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berkeadilan dengan memperhatikan kepemilikan tanah untuk rakyat. Oleh karena itu, pemerintah melaksanakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia berdasarkan Pasal 19 UUPA, kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai suatu proses pelayanan yang terdiri dari aktivitas lapangan, administrasi dan penerapan hukum.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, Sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal 37.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>2</sup>

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538-539.

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”<sup>3</sup>.

Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli, dimana pemilik tanah tidak menyadari adanya transaksi jual beli.

Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik dan selalu ada dimana-mana di muka bumi. Oleh karena itu sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus karena setiap orang memiliki kepentingan yang berhubungan dengan tanah

Sifat tanah yang statis, relatif tetap dan tidak berubah luasnya, mengakibatkan ketidakseimbangan ketersediaan tanah dengan kebutuhan yang besar yang akan menimbulkan benturan kepentingan antara berbagai aspek, serta perilaku dan sikap masyarakat yang lebih mengutamakan hak dibanding kewajibannya, sehingga menyebabkan kerugian pihak lain. Kondisi inilah yang memicu terjadinya sengketa tanah di berbagai daerah semakin meningkat, tidak hanya di kota tetapi telah sampai pula di pedesaan

Dalam konteks pertanahan, masyarakat senantiasa berada dalam proses perubahan, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan untuk mendapatkan

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 677

tanah, hal ini mengakibatkan konflik pertanahan yang terus-menerus antara anggota masyarakat. Setiap elemen masyarakat berkesempatan memberi sumbangan pada konflik pertanahan, yang mendorong terjadinya disintegrasi social. Munculnya sengketa tanah secara obyektif berkaitan dengan makin meningkatnya jumlah penduduk, disamping luas tanah yang tersedia terbatas atau tetap. BPN dalam Syukri M (2005:10), menyebutkan 6 (enam) penyebab sengketa tanah ditinjau dari berbagai permasalahannya, yaitu: 1) Kurang tertibnya administrasi pertanahan; 2) Harga tanah meningkat dengan cepat; 3) Kondisi masyarakat yang makin menyadari dan mengerti akan kepentingan haknya; 4) Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan oleh pemerintah; 5) Masih adanya oknum-oknum aparat pemerintah yang belum menyadari dan belum dapat menangkap aspirasi masyarakat; dan 6) Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakannya untuk kepentingan politik.

Sengketa tanah dapat terjadi antara: 1) Perseorangan/masyarakat dengan perseorangan/masyarakat; 2) Perseorangan/masyarakat dengan Badan Hukum Publik (Pemerintah/Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD); 3) Perseorangan/masyarakat dengan Badan Hukum Swasta; 4) Badan Hukum Publik dengan Badan Hukum Publik; 5) Badan Hukum Swasta dengan Badan Hukum Swasta; 6) Badan Hukum Publik dengan Badan Hukum Swasta; 7) Perseorangan/masyarakat dengan Badan Hukum Publik dan Badan Hukum Swasta.

Jual beli tanah antara pihak penjual dan pembeli terjadi permasalahan yang tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah/perdamaian, dan terjadi sengketa selanjutnya pihak yang dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mencari penyelesaian atas sengketa yang terjadi. Hal ini mendorong penulis untuk mengkaji masalah tersebut dan mengambil judul skripsi: **“Proses Pemeriksaan Perkara Jual Beli Tanah” (Studi Kasus PN Ungaran)**.

## **B. Perumusan Masalah**

Atas hal tersebut, permasalahan yang dapat di rumuskan adalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli?
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah dan sebagai masukan bagi pengetahuan dan perkembangan ilmu hukum khususnya

pemeriksaan dan pembuktian untuk pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli..

## **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kalangan praktisi Pengadilan Negeri dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya, menyelesaikan pemeriksaan dan pembuktian untuk pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli.

## **E. Metode Penelitian**

Di dalam penulisan skripsi ini agar dapat memperoleh data-data yang lengkap, relevan dan valid maka peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini peneliti menggunakan jenis penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli dan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

### **2. Metode Pendekatan**

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, dalam perspektif yuridis mempunyai maksud mengungkapkan legalitas berupa aturan-aturan asas hukum, aspek hukum yang digunakan oleh

Hakim tentang pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli dan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

### 3. Sumber Data Penelitian

#### a. Penelitian Kepustakaan

Yaitu dengan alat study dokumen terhadap bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian, sebagai berikut :

##### 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

- a) Undang – undang Dasar 1945
- b) Kitab Undang – undang Hukum Perdata
- c) Kitab Undang – undang Hukum Acara Perdata
- d) Undang – undang No. 04 tahun 2004 Tentang Ketentuan – ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman
- e) HIR (*Het Herzeine Indonesich Reglement*)
- f) RBg (*Rechtsreglement Buiten gewesten*)
- g) Yurisprudensi

##### 2) Bahan Hukum Sekunder

Data yang berupa dokumen, majalah, referensi, dan berbagai literatur yang berkaitan dengan permasalahan gugatan sengketa dan proses pemeriksaan<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Khudzaiyah Dimiyati dan Kelik Wardiono. *Metode Penelitian Hukum*. Buku Pegangan Kuliah, Surakarta : FH UMS, 2004, Hal.47



3) Bahan Hukum Tersier

(a) Kamus Hukum

(b) Kamus Bahasa Indonesia

b. Penelitian Lapangan

1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi di Pengadilan Negeri Ungaran.

2) Subjek Penelitian

Hakim di Pengadilan Negeri Ungaran.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Yaitu mencari, mengumpulkan serta mempelajari ketiga bahan hukum tersebut di atas (primer, sekunder, tersier).

b. Penelitian Lapangan

1) Observasi

Pengamatan yang dilakukan penulis secara langsung mengenai peristiwa yang ada, yang berkaitan dengan objek penelitian yang dilanjutkan dengan suatu pencatatan secara sistematis terhadap semua gejala yang akan diteliti.

2) Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data melalui proses tanya

jawab dengan cara menanyakan langsung kepada pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek yang diteliti.<sup>5</sup> Dalam penelitian ini penulis mengadakan tanya jawab dengan Hakim Pengadilan Negeri Ungaran yang pernah memeriksa sengketa perdata tentang pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli dan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti..

#### 5. Metode Pengambilan Sample

Dalam penelitian ini metode pengambilan data menggunakan tehnik non random sampling/purposive sampling yakni pengambilan sample secara tidak acak disesuaikan dengan tujuan dan pertimbangan tertentu. Sample yang digunakan adalah orang-orang yang mengetahui permasalahan sehingga diharapkan akan dapat memperoleh keterangan yang jelas. Dalam penelitian ini sample yang diambil adalah Hakim yang pernah memeriksa sengketa perdata tentang pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli dan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

#### 6. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis bersifat kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara

---

<sup>5</sup> Sugiarto, Dergibson, Siagian. *Teknik Sampling*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001, Hal.44

memadukan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan yang dilakukan adalah membandingkan peraturan-peraturan, yurisprudensi dan referensi maupun literatur-literatur yang berhubungan dengan pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli dan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti. Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data primer yang dilakukan dengan cara wawancara dengan pihak yang terkait sehingga mendapat gambaran lengkap mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli dan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

Data yang diperoleh disusun dengan bentuk penyusunan data, kemudian dilakukan reduksi atau pengolahan data, menghasilkan sajian data dan seterusnya diambil kesimpulan.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah,
- B. Perumusan Masalah,
- C. Tujuan Penelitian,
- D. Manfaat Penelitian,
- E. Metode Penelitian
  - 1. Jenis Penelitian,

2. Metode Pendekatan,
3. Sumber Data Penelitian,
4. Metode Pengumpulan Data,
5. Metode Pengambilan Sample,
6. Metode Analisa Data,

F. Sistematika Penulisan.

## BAB II : Tinjauan Pustaka

### A. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah
2. Pihak-pihak dalam Jual Beli Tanah
3. Perjanjian antara Pembeli dan Penjual dalam Jual Beli Tanah
4. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli Tanah
5. Penyerahan Hak Milik Atas Tanah

### B. Tinjauan Tentang Pemeriksaan Perkara di PN

1. Menyusun Surat Gugatan
2. Mengajukan Surat Gugatan
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Jawab Menjawab Penggugat dan Tergugat
5. Pembuktian
6. Putusan

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terhadap Pemeriksaan Perkara Jual Beli
- B. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Jual Beli Yang Telah Terbukti.

### Bab IV : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan atas hasil penelitian dan disertai dengan saran penulis.