

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada dasarnya manusia membutuhkan manusia lain di dalam pemenuhan kebutuhannya maka dalam memenuhi kebutuhan tersebut manusia dituntut untuk berinteraksi dan mengikatkan diri dengan sesamanya. sehingga di dalam hal ini manusia tidak bisa lepas dari suatu perjanjian yang mana dalam perjanjian melibatkan lebih dari satu orang. Dimana kita mengenal salah satu perjanjian itu adalah perjanjian jual beli. Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian yang banyak digunakan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Pengertian jual beli dapat dilihat dalam pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi :“ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari ketentuan diatas, ada beberapa unsur yang dipenuhi dalam jual beli, yaitu:

- a. Kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli
- b. Kemampuan atau kecakapan baik penjual maupun pembeli untuk mengikatkan diri
- c. Suatu hal tertentu atau obyek tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Pengertian jual beli tanah menurut Soetomo,SH adalah“ Suatu pemindahan hak tanah untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain”.<sup>1</sup>“Jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dengan demikian, karena kedua-duanya telah saling bersepakat untuk saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu. Maka diantara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Dimana hak dan kewajiban itu mempunyai nilai ekonomis.<sup>2</sup>

Pada dasarnya perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik atas barang. Yang memindahkan hak milik ini adalah suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan“. Adapun penyerahan ini berbeda-beda menurut macam barang yang diserahkan misalnya tanah, barang bergerak, ataupun piutang. Disini jelas bahwa pembayaran merupakan sarana yang penting untuk membantu melancarkan peralihan hak milik atas tanah yang akan dijual.<sup>3</sup>

Dalam hal yang berhubungan dengan jual beli tanah sering kali menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan, walaupun dalam jual beli tanah tersebut sudah dilaksanakan secara benar yaitu pihak pembeli membayar sejumlah uang sedangkan pihak penjual menyerahkan tanah sehingga telah terjadi peralihan hak milik tersebut secara sah, selain itu para pihak juga

---

1 Soetomo, 1981, *Pedoman Jual-Beli Tanah dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya Malang, hal. 17.

2 J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni. hal. 3.

3 Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hal. 5.

menggunakan bukti tertulis dalam melakukan jual beli dengan maksud bahwa bukti-bukti tersebut dapat digunakan dikemudian hari apabila terjadi perselisihan ataupun persengketaan para pihak. Akan tetapi dalam kasus jual beli tanah masih banyak dijumpai perselisihan antara para pihak. Karena tanpa disadari para pihak yang melakukan jual beli tanah khususnya pihak pembeli tanah tidak bisa menguasai dan mempergunakan tanahnya secara leluasa, misalnya pihak pembeli tidak bisa melakukan balik nama atas tanah tersebut dikarenakan kurangnya cukup bukti yang kuat untuk melakukan balik nama atas tanah miliknya, bisa juga tanpa disadari pihak pembeli tidak menyadari bahwa tanah yang dia beli adalah tanah sengketa. Di sini para pihak menggunakan akta di bawah tangan yaitu akta yang ditanda tangani para pihak yang melakukan jual beli tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. padahal sebenarnya dalam menyelesaikan jual beli atas tanah dan pemenuhan hak atas tanah harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang untuk mendapatkan akta otentik, yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Oleh karena dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dengan memakai akta di bawah tangan sering menimbulkan perkara yang pada akhirnya perkara tersebut sampai ke Pengadilan Negeri Wonogiri.

Dengan demikian, hakim mempunyai peranan yang penting untuk menemukan dan bertindak secara tepat dalam pengambilan keputusan atas kebenaran suatu peristiwa yang dihadapkan kepadanya. Khususnya hakim

berperan penuh dalam upaya menyelesaikan sengketa dan menentukan hukum dari peristiwa yang akan diselesaikannya.

Hal inilah yang menjadi dorongan bagi penulis untuk mengambil dan menjadikannya penulisan skripsi dengan judul “**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI WONOGIRI)**”

### **B. Perumusan Masalah**

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka dapat dikemukakan pemasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian perkara jual beli hak milik atas tanah yang menggunakan akta di bawah tangan?
2. Bagaimana hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli hak atas tanah yang terbukti memakai akta di bawah tangan?
3. Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada kasus jual beli hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Wonogiri ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta di bawah tangan perkara jual beli tanah yang menggunakan akta di bawah tangan (Studi kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri).

2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan perkara jual beli yang mempergunakan akta di bawah tangan.
3. Untuk mengetahui hakim dalam menentukan putusan terhadap jual beli hak milik atas tanah yang memakai akta di bawah tangan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan bagi pribadi penulis, khususnya agar penulis memahami dengan baik mengenai proses tangan perkara jual beli tanah yang menggunakan akta di bawah tangan.

2. Bagi Masyarakat

Dari hasil skripsi ini, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pihak-pihak terutama yang menyangkut penyelesaian perkara perdata, khususnya yang menyangkut jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

penulisan skripsi ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum acara perdata mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan

## E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan kerangka pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Dalam melakukan penelitian hukum seyogyanya selalu mengikat dengan makna yang mungkin dapat diberikan kepada hukum.<sup>4</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, sehingga dapat diketahui legalitas proses penyelesaian perkara jual beli tanah yang menggunakan akta dibawah tangan di wonogiri

### 2. Jenis Penelitian

Ditinjau dari jenis penelitian yang penulis lakukan termasuk dalam jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan/atau penelitian sebagaimana adanya.<sup>5</sup> Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penulis ingin memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai proses penyelesaian perkara jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri).

---

4 Dimiyati Kudzaifah & Wardiono kelik, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhamadiyah Surakarta, hal. 3.

5 Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Pres, hal. 12.

### 3. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut:

#### a. Data Sekunder

Penelitian kepustakaan ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu untuk memecahkan masalah yang timbul dengan bahan-bahan sebagai berikut :

##### 1) Bahan Hukum Primer

- a) Bahan yang digunakan untuk mencari data sekunder
- b) HIR / Rbg
- c) KUH Perdata
- d) Yurisprudensi

##### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal tentang proses pemeriksaan perkara jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri).

##### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hokum tersier adalah bahan-bahan hokum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hokum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

b. Data primer

Penelitian lapangan ini digunakan untuk mendapatkan data primer, yaitu dengan mempelajari secara langsung data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

1) Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul yang penulis ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini penulis mengambil lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Wonogiri.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penelitian adalah hakim yang pernah menangani perkara jual beli tanah yang memakai akta di bawah tangan di wonogiri.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang digunakan di atas, maka penulis akan menggunakan data sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti yaitu penyelesaian sengketa



jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Pengadilan Negeri Wonogiri.

b. Studi Lapangan

1) Observasi

Yaitu metode pengumpulan data dengan pengecekan berkas-berkas perkara yang ada hubungan dengan penulisan skripsi yang berada di Pengadilan Negeri Wonogiri.

2) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini terkait proses penyelesaian perkara jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri). Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

3) Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data dengan bertanya secara langsung kepada informan atau pihak yang berkompeten dalam suatu permasalahan. Dalam hal wawancara ini dilakukan penyusunan daftar pertanyaan terlebih dahulu, kemudian dilakukan tanya jawab langsung dengan Hakim guna memperoleh informasi tentang obyek yang diteliti terkait proses penyelesaian perkara jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan di wonogiri.

## 5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan yaitu normatif-kualitatif dengan menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi, mengenai proses penyelesaian perkara jual beli atas tanah yang memakai akta di bawah tangan di wonogiri yang dipadukan pendapat responden lapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

## F. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh isi dari penulisan skripsi ini dan memudahkan pembaca untuk mengetahui isi yang terkandung dalam skripsi ini, maka sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis dimana setiap bab saling berkaitan sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan. Sistematika penulisannya dibuat sebagai berikut :

### **BAB I: PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode pemikiran
- G. Sistematika Penulisan Skripsi

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah**

1. Pengertian jual beli hak atas tanah
2. Pihak-pihak dalam jual beli hak atas tanah
3. Perjanjian antara penjual dan pembeli
4. Hubungan antara penjual dan pembeli
5. Hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli
6. Tanggung jawab yang timbul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah

### **B. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan**

1. Penyusunan Surat Gugatan
2. Pengajuan Gugatan Ke Pengadilan
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Pemeriksaan perkara
  - a. usaha perdamaian
  - b. pembacaan gugatan perdamaian
  - c. jawaban tergugat
  - d. replik
  - e. duplik
5. Pembuktian
  - a. pengertian pembuktian
  - b. beban pembuktian
  - c. alat bukti

- d. penilaian pembuktian
- 6. Putusan
  - 1. pengertian putusan hakim
  - 2. macam-macam putusan hakim
  - 3. pertimbangan hakim

### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAAN**

1. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian perkara jual beli hak milik atas tanah yang menggunakan akta di bawah tangan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri).
2. Pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli hak atas tanah yang terbukti memakai akta di bawah tangan ( Studi Kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri. ).
3. Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada kasus jual beli hak milik atas tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Wonogiri)

### **BAB IV : PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran