BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara agraris, kebutuhan akan lahan pertanian (tanah) merupakan kebutuhan yang mendasar, karena sebahagian besar mata pencaharian penduduknya masih tergantung pada sektor pertanian. Tanah dapat dinilai sebagai harta yang mempunyai arti prinsipil dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang, sementara ini juga sebagai tempat pemukiman atau tempat tinggal manusia disamping sumber kehidupan, karena bagi manusia yang mencari nafkah melalui pertanian dan perkebunan.

Menurut Pasa 1457 KUHPerdata, Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Salah satu sengketa tanah yang sering ditemui yaitu dalam hal jual beli tanah. “Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui”.[1]

---

[1] Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 27

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. Dimana telah sesuai dengan rumusan Pasal 1458 KUH Perdata.

> Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.[2]

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris (Pasal 833 ayat (1)).

Dengan demikian, Hukum Waris pada hakikatnya, mengatur mengenai tata cara peralihan harta kekayaan dari seseorang yang meninggal dunia atau pewaris pada ahli warisnya. Jadi didalam kewarisan terdapat tiga unsur, yaitu : adanya orang yang meninggal dunia, ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia, dan adanya sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.[3]

---

[2] R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, halaman 29

[3] Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 81

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu penyebab terjadinya sengketa tanah. Suatu perjanjian yang belum selesai atau klausula dalam perjanjian tersebut belum terpenuhi maka pada akhirnya diwariskan pada generasi selanjutnya. Seperti yang terjadi dalam perkara Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Lgs mengenai sengketa jual beli tanah antara M/ Saleh (alm) dengan Ismail Ibrahim (alm) yang melakukan jual beli tanah dengan Surat Perjanjian tanggal 25 Maret 1987. Perjanjian jual beli tersebut dilakukan atas tanah seluas 26.000 M2/65 (enam puluh lima) rante yang terletak di Desa/Gampong Alue Dua, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Barat berbatas dengan tanah Ismail 250 meter;
- Timur berbatas dengan tanah Tgk. Usman/Saragih 250 meter; Selatan berbatas dengan tanah M.Saleh 104 meter;
- Utara berbatas dengan tanah Jumadi 104 meter;

Tanah tersebut dikuasai oleh para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara seluas 26.000 M2/65 (enam puluh lima) rante yang terletak di Desa/gampong Alue Dua, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa. Terhadap tanah tersebut M. Saleh telah melunasi pembayarannya secara cicilan yaitu persatu rante Rp200.000,- x 65 rante = Rp13.000.000 (tiga belas juta rupiah) dan uang pembayaran cicilan tersebut ada yang diterima langsung oleh Tgk. Ismail Ibrahim maupun yang diterima oleh anak kandungnya. Dan pada saat tanah tersebut hendak dikuasai untuk dibersihkan oleh ahli waris dari M.

Saleh, para ahli waris dari Tgk. Ismail Ibrahim melarangnya dengan alasan bahwa tanah tersebut belum pernah dijual.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti dan menuliskan hasilnya dalam skripsi berjudul “Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 7/Pen.Pdt.G/2016/PN-Lgs)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah?
2. Apa faktor penyebab tergugat tidak mengakui perjanjian jual beli tanah?
3. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dalam perkara Nomor: 7/Pen.Pdt.G/2016/PN-Lgs?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab tergugat tidak mengakui perjanjian jual beli tanah.
3. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dalam perkara Nomor: 7/Pen.Pdt.G/2016/PN-Lgs.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini yang dapat berguna antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

   Hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata mengenai penyelesaian sengketa tanah akibat perjanjian para pihak yang telah meninggal.

2. Secara praktik

   a. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan masyarakat luas mengenai penyelesaian sengketa tanah akibat perjanjian para pihak yang telah meninggal.

   b. Sebagai bahan rujukan bagi masyarakat dalam hal penyelesaian sengketa tanah akibat perjanjian para pihak yang telah meninggal.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan di Fakultas Hukum Universitas Samudra bahwa penulisan tentang “Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 7/Pen.Pdt.G/2016/PN-Lgs)” belum ada yang menelitinya. Jikalaupun ada, dapat dipastikan substansi pembahasannya berbeda dengan penelitian ini. Dengan demikian, penulisan skripsi ini adalah asli, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi

Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu penelitian empiris, yaitu penelitian melalui serangkaian wawancara lapangan dengan responden dan informan. Selain itu, digunakan juga penelitian yuridis normatif melalui studi pustaka[4], untuk memperoleh data yang terkait dengan judul skripsi ini sehingga diperoleh data yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan.

2. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Sesuai dengan rumusan penelitian maka disusunlah beberapa definisi variabel yang digunakan yaitu :

a. Kekuatan adalah keteguhan, kekukuhan. [5]
b. Hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.[6]
c. Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.[7]
d. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada

---

[4] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2012, halaman 39

[5] Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2016, halaman 459

[6] *Ibid,* halaman 283

[7] *Ibid,* halaman 1034

pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.[8]

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kota Langsa, dalam hal penelitian di fokuskan di Pengadilan Negeri Langsa.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, populasi dan sampel penelitian ini dilakukan terhadap responden, sebagai berikut:

Adapun responden yang akan diwawancarai adalah :

a. 3 (tiga) orang Hakim Pengadilan Negeri Langsa
b. 2 (dua) orang penggugat
c. Keuchik Gampong Alue Dua

Adapun informan yang akan diwawancarai adalah:

a. 1 (satu) orang akademisi hukum perdata.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah analisis kualitatif. Setelah data-data diperoleh maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut sehingga diperoleh suatu kesimpulan akhir.

Analisa data akan dilakukan dengan pendekatan kualitatif, metode penelitian kualitatif adalah metode yang bersifat interaktif, artinya penelitian ini akan berupaya untuk memaparkan sekaligus melakukan

[8] Boedi Harsono, *Op.cit*, halaman 27

analisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistimatis untuk memperoleh kesimpulan jawaban yang jelas dan benar.[9]

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah :

Bab I, pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, keaslian penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, pengaturan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah diuraikan tentang peralihan hak atas tanah, tinjauan umum tentang jual beli tanah, dan pengaturan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah.

Bab III, faktor penyebab tergugat tidak mengakui perjanjian jual beli tanah diuraikan tentang pengertian sengketa tanah, pendaftaran hak atas tanah serta faktor penyebab tergugat tidak mengakui perjanjian jual beli tanah.

Bab IV, kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dalam perkara Nomor: 7/Pen.Pdt.G/2016/PN-Lgs diuraikan tentang peran hakim dalam persidangan perdata, penyelesaian sengketa tanah, dan kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dalam perkara Nomor: 7/Pen.Pdt.G/2016/PN-Lgs.

---

[9] Suharsimi Arikunto, *Op.cit*, halaman 39

Bab V, penutup kesimpulan dari pembahasan materi dalam penulisan skripsi ini, kemudian diuraikan beberapa saran yang dianggap berguna sehubungan dengan penulisan skripsi ini.