

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa sekarang ini kebutuhan manusia akan hal yang baru terus bertambah, termasuk dalam salah satunya yaitu tanah, dalam hal ini tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia dimana manusia membutuhkan tanah untuk membangun tempat tinggal atau lainnya sebagainya contoh rumah, ruko, dan lainnya. Bahkan dapat dikatakan bahwa setiap kegiatan yang dilakukan oleh manusia berhubungan dengan tanah. Mulai dari lahirnya hingga meninggal dunia manusia juga berhubungan dengan tanah atau dalam artian tidak dapat dipisahkan.

Hukum pertanahan di Indonesia di atur dalam Pasal 5 Undang-undang pokok agraria (UUPA)¹, yang menyatakan: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

¹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Djambatan, hlm 176.

Dengan merujuk dari pasal diatas artinya manusia atau rakyat indonesia boleh memiliki hak kebendaan atas tanah, dimana hak atas tanah itu diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh”. Terkuat menjelaskan bahwa hak milik tidak memiliki batas waktu atau jangka waktu tertentu serta hak milik juga terdaftar dengan memiliki tanda bukti sebagai kekuatan hukum. Terpenuh menerangkan bahwa hak milik memberi wewenang kepada empunya atau yang memiliki dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.²

Pemindahan atau peralihan merupakan tindakan hukum yang dilajalakan dengan tujuan supaya hak atas tanah beralih dari yang memindahkan kepada yang menerima pengalihan.³ Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA meyatakan “bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih artinya perpindahan yang tidak karena tindakan hukum (kesengajaan) sebaliknya karena adanya kejadian hukum (tidak kesengajaan), seperti diwariskan. Sedangkan dialihkan menjelaskan adanya kesengajaan yang dilakukan dengan sadar sehingga menimbulkan suatu tindakan hukum terhadap hak milik.

Salah satu tindakan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Sistem peralihan hak atas tanah sering terjadi di masyarakat dengan melakukan kegiatan jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerduta: “menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan

² Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 237.

³ Ibid, hlm. 1

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan oleh para pihak”. Sistem jual beli memiliki unsur salah satunya adalah kesepakatan dimana meliputi pihak penjual dengan pihak pembeli yang mewajibkan kedua belah pihak memberikan benda atau objek sebagai pemenuhan prestasi yang telah diperjanjikan. Jadi, perjanjian jual beli akan menghasilkan hubungan hukum untuk para pihak sebagai pemenuhan atas hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan secara bersama.⁴

Syarat sebagai pemegang hak peralihan yaitu melakukan perbuatan hukum yang mempunyai tujuan untuk memindah suatu hak dari satu pihak ke pihak lainnya yang telah diketahui oleh pihak lain. Bentuk-bentuk dari peralihan atau pemindahan hak atas tanah, seperti berikut:⁵

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemberian menurut hukum adat;
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng; dan
6. Dan hibah wasiat atau legaat.

Dalam praktik jual beli tanah sekarang ini diharapkan memperoleh ketetapan hukum yang bisa menanggung berlangsungnya tindakan tersebut dengan proses balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah dilalui dengan proses jual beli dimana merupakan tindakan

⁴ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, hlm. 30.

⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 333.

hukum peralihan hak lainnya, melainkan peralihan hak melalui lelang dengan didaftarkan apabila dibuktikan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian bermaksud setiap perpindahan hak milik atas tanah, melalui bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah wajib dibuat dihadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Hal diatas dimaksudkan, supaya peralihan hak atas tanah, terlebih khususnya pada hak milik atas tanah bisa terlaksanakan dengan benar, bahwa seorang PPAT yang berkenaan melakukan peralihan hak atas tanah wajib memastikan kebenaran terhadap hak atas tanah (hak milik) tersebut, mengenai kecakapan serta kewenangan bertindak terhadap mereka yang melakukan pengalihkan dan penerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Balik nama Sertifikat hak atas tanah menandakan telah dilakukannya jual beli tanah antara para pihak, menurut hukum adat dalam pelaksanaannya kebanyakan sekedar dibuat surat yang berisi menerangkan bahwa penjual sudah memberikan tanahnya dan menerima uang pembayaran, namun bukan dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembeli yang telah memiliki akta jual beli yang dibuat PPAT, seperti disyaratkan dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli resmi atau sah sebagai pemiliknya dan bisa segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum disetiap peralihan hak atas tanah menjadi akibat dari transaksi jual beli tanah kemudian oleh UUPA diharuskan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.

Tetapi dalam prakteknya jual beli tanah serta sistem balik nama tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya muncul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN JEPARA”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka pokok permasalahan yang akan dibahas:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Apabila Dalam Proses Balik Nama Pemilik Hak Atas Tanah Meninggal Dunia?
2. Bagaimana Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Jika Ahli Waris Menolak ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan pada latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian yang diadakan adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
 - a Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli tanah apabila dalam proses balik nama pemilik hak atas tanah meninggal dunia
 - b Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah jika ahli waris menolak

2. Tujuan Subjektif

Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.