

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, maka manusia senantiasa berhubungan dengan manusia yang lain, secara perorangan atau melalui kelompok tertentu. Hubungan-hubungan yang terjadi serta terjalin antara sesama mereka sering sekali melahirkan hak dan kewajiban yang bertimbal balik, sehingga tidak memungkinkan adanya perselisihan-perselisihan diantara mereka.¹

Jika timbul perselisihan antara berbagai pihak, maka secara pasti yang terjadi adalah para pihak tersebut akan berusaha untuk menyelesaikannya dengan berbagai cara.

Penyelesaian suatu sengketa (perselisihan) yang diajukan ke depan pengadilan tentulah akan membawa suatu konsekuensi tindakan lanjut suatu perkara tersebut akan diperiksa dengan meminta pengorbanan dari pencari keadilan itu sendiri baik itu waktu, biaya atau dana dan juga putusan yang dijatuhkan.²

Suatu perkara sengketa tanah yang masuk dalam lingkup permasalahan keperdataan yang diajukan ke depan pengadilan untuk diperiksa dan dibenkan putusan oleh hakim, maka sebelum atau sedang berjalannya perkara tersebut diperiksa oleh pengadilan maka hakim tetap berkewajiban untuk memberikansaran-saran kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan persengketaan diantara mereka secara damai.

Suatu perkara juga sebelum diajukan ke depan pengadilan yang memakan waktu dan biaya dapat diselesaikan di luar pengadilan dengan melakukan perdamaian antara para pihak yang berselisih. Pelaksanaan perjanjian di dalam maupun di luar pengadilan ini tentulah mempunyai pandangan dan kekuatan hukum yang berbeda, namun demikian tetap saja suatu perdamaian menimbulkan rasa hormat antara pihak-pihak yang berselisih bukan rasa permusuhan yang

¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Alas Tanah Dan Pendaharannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. hal. 3

²*Ibid.* hal. 5

dilahirkan dari suatu putusan keperdataan sebagaimana layaknya suatu putusan pengadilan.³

Dalam kenyataannya akhir-akhir ini semakin banyak saja perbuatan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan.tanpa perantaraan atau tanpa dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan-perbuatan ataupun usaha semacam itu akan menyulitkan pemerintah untuk mengawasi setiap perbuatan atau tindakan yang bermaksud untuk mengadakan pemindahan/peralihan hak atas tanah, bahkan perbuatan mana telah menyalahi sendi-sendi Hukum Agraria yang ada dan juga sekaligus telah menurunkan Wibawa pemerintah terhadap hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT.Selanjutnya akte berikut dokumen terkait lainnya harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat guna untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan.Namun ternyata dalam prakteknya tidak semua berkas-berkas dari akter tersebut ada disampaikan kepada pejabat yang bersangkutan. hal ini jelas merupakan suatu perbuatan/tindakan yang menyimpang bila diinjau dari sudut Hukum Agraria khususnya dalam bidangpendaftaran/peralihan hak atas tanah.Keadaan demikian tersebut tentunya dapat menimbulkan berbagai permasalahan terutama bagi para pejabat yang berada di jajaran Direktorat Agraria (Pendaftaran Tanah).⁴

Salah satu pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tersebut adalah melalui jual beli.Jual beli pada dasarnya diatur di dalam KUHPerdara, tetapi karena objeknya adalah tanah maka selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam KUHPerdara, maka jual beli tanah juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dasar yang mengatur permasalahan tanah yaitu Undang-Undang Pokok Agraria.

³ Ibid, hal. 7

⁴Ibid. hal.8

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari suatu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang dua perbuatan yang bertimbal balik tersebut sebenarnya sangat muciah diterjemahkan, bahkan sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat. Yang menjadi hal yang utama dari pelaksanaan perjanjian jual beli adalah perihal pembayaran dan penyerahan (*levering*) dari barang yang diperjual belikan. Kedua perlakuan hukum di atas akan menjadi lain jika objek yang diperjual belikan adalah tanah.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 99 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu tentang tata cara pendaftaran tanah, yang salah satu isinya menerangkan tentang pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Tanah sebagai benda dasar yang dapat dibangun apa saja di atasnya memiliki keterkaitan yang erat dengan jalannya kehidupan manusia, sehingga akibatnya adalah sering kali timbul sengketa dengan sebab tanah. Dengan hal yang demikian maka dalam setiap pelaksanaan pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli harus diikuti dengan perbuatan lainnya sebagaimana ditentukan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Akibat hukum dengan sepakatnya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkarajual beli tanah di pengadilan.
2. Ketentuan hukum dari suatu penyelesaian perkarajual beli tanah.
3. Kendala dan hambatan jual beli.
4. Faktor-faktor sengketa jual beli.
5. Pengaturan jual beli dengan carahukum.

1.3. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah :

1. Membahas masalah bagaimana akibat hukum dengan sepakatnya para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan perkarajual beli tanah di pengadilan.
2. Membahas masalah bagaimana kekuatan hukum dari suatu penyelesaian perkara jual beli tanah.

3. Perkara yang diajukan adalah kasus penyelesaian sengketa jual beli tanah yang terjadi di Wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan.