

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah atau Wilayah merupakan unsur utama dari suatu Negara. bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu Negara disebut sebagai Bangsa Agraris atau pun Kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. oleh karena itulah disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi kehidupan bernegara dalam rangka integritas negara kesatuan republik indonesia ( NKRI ) mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan penguasaan tanah, atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah<sup>1</sup>.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena setiap orang tentu memerlukan tanah. Seiring dengan semakin bertambahnya akan jumlah manusia dan semakin menyempit jumlah tanah sekarang ini, maka kebutuhan akan penguasaan tanah akan senantiasa bertambah. Orang akan mendapatkan tanah dengan hak penguasaan yang didalamnya termasuk memilikinya adalah menjadi sangat *signifikan* bila dikaitan dengan keadaan seperti sekarang ini.

Dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang – Undang dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas

---

<sup>1</sup> Wantijk saleh, 1982, *Hak atas tanah*, Ghalia Indonesia, jakarta, hlm. 7.

dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah. Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak- haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi Negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak, karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, Masyarakat dan Negara. Hal ini menimbulkan pengalihan hak milik dari semula ada ditangan penjual, lalu beralih ke tangan pembeli. Akan tetapi, seiring terjadi persoalan yang berujung kearah persengketaan, dimana tanah yang akan diperjualbelikan ternyata tidak hanya milik satu orang saja sebagai pihak penjual, melainkan milik lebih dari satu orang.

Akhir- akhir ini kasus pertanahan muncul kepermukaan dan merupakan bahan pemberitaan dimedia masa. Secara makro penyebab munculnya kasus- kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain:

- harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya.
- iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Dimana pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan suatu benturan kepentingan ( *conflict of interest* ) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa,

contoh konkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.<sup>2</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamatkan Undang-Undang pokok Agraria ( UUPA ), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud dengan kata lain, dapat diberikan respon/reaksi/penyelesaian kepada yang bersangkutan atau berkepentingan ( masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui badan pertanahan nasional dan solusi melalui badan peradilan.<sup>3</sup> Solusi untuk menyelesaikan sengketa tanah dapat di tempuh melalui 3 cara yaitu:

- Melalui peranan Badan Pertanahan Nasional ( BPN )
- Melalui peranan peradilan
- Melalui arbitrase

Penelitian ini di batasi pada ruang lingkup penyelesaian sengketa hak pemilik tanah di pengadilan lubuk pakam. Jadi Sebelum lebih lanjut membahas persoalan selanjutnya , maka berikut ini akan diuraikan pengertian diatas :

1. Tinjauan hukum adalah suatu telah berhadapan keberadaan hukum.<sup>4</sup>
2. Terhadap adalah kata depan untuk memadai arah.<sup>5</sup>
3. Penyelesaian berarti membuat selesai, berakhir.<sup>6</sup>
4. Sengketa adalah suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, perbantahan.
5. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.<sup>7</sup>

---

<sup>2</sup> Ibid , hlm 3

<sup>3</sup> G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah pertanahan di indonesia*, Badan Penerbit Bina Aksara, Jakarta, hal 1.

<sup>4</sup> Sudarsono, 2007, *kamus hukum*, rineka cipta, jakarta, hlm.201.

<sup>5</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2003. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai pustaka, jakarta, hal. 380.

<sup>6</sup> Ibid, hal.1037

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 1131

Dalam Putusan No. 36/ptd.G/2014/PN – LP, Hukum menimbang bahwa dari fakta tersebut diatas adalah dapatlah disimpulkan bahwa atas tanah objek sengketa, berasal dari tanah yang dikuasai oleh Negara dan dimana berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, atas tanah tersebut, telah diterbitkan sertifikat (tanda bukti hak) yaitu hak milik.

Selanjutnya atas tanah hak milik tersebut terjadi beberapa kali peralihan hak yaitu berdasarkan perikatan lelang, akta jual beli, akta perikatan jual beli, dan akta pengikat jual beli atas sertifikat hak milik tanah.

Berdasarkan Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara.

Berdasarkan Putusan diatas tersebut, bahwasanya ada kata menimbang yang terjadi antara jual beli hak atas tanah, dimana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dimana untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual beli (PJB), Akta Pengikatan Jual Beli sudah mengatur tentang jual beli tanah namu formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian.`

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomis, politis dan lain sebagainya. Sehingga penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasa, dan pemilikan tanah di Negara kita ini belum tertib dan terarah. adapun Identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah:

1. Mengetahui proses hukum penyelesaian sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
2. Untuk mengetahui kendala dalam hal penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan skripsi ini, tentang sengketa jual beli tanah yang terjadi berdasarkan Putusan PN – Lubuk Pakam.

### **1.4 Perumusan Masalah**

Permasalahan adalah suatu problem yang harus dipecahkan. demikian juga dengan pembahasan skripsi ini memiliki latar belakang permasalahan, sehingga pelaksanaan pembahasan akan dapat lebih diarahkan.

1. Bagaimana proses hukum pada kasus penyelesaian sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ?
2. Apa Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah ?

## **1.5 Tujuan & manfaat penelitian**

### **1.5.1. Tujuan penelitian**

Adapun tujuan pembahasan ini adalah:

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar sarjana Hukum pada Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.
2. disamping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang penyelesaian sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan menganalisis Putusan Kasus pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

### **1.5.2. Manfaat penelitian**

1. Sebagai masukan atas ketertarikan penulis untuk menambah pengetahuan penulis di bidang hukum tanah, mengenai sengketa tanah yang terjadi di masyarakat sekarang, dan sedang di proses hukum perkara perdata di pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
2. Sebagai salah satu bentuk sumbangsi pemikiran untuk masyarakat umum agar dapat di proses lebih lanjut di hukum perkara perdata di Peradilan Umum.