

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar, hal ini dikarenakan hampir seluruh aktivitas manusia di muka bumi ini baik secara langsung maupun tidak langsung tak terlepas dari tanah bahkan hingga manusia mengakhiri hidupnya tetap membutuhkan tanah untuk penguburannya. Maka dari itu hubungan antara manusia dengan tanah tak dapat dipisahkan, karena tanah juga memiliki fungsi ekonomi, politik, sosial dan budaya pada kehidupan masyarakat manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah menjadi sangat esensial. Sifat hubungan itu senantiasa berkembang menurut perkembangan budaya terutama oleh pengaruh sosial, politik dan ekonomi.

Tanah sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tinggal¹. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam penghidupan bangsa Indonesia dimana penggunaannya sangat dibutuhkan.

Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang Multidimensional. Pertama, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi

¹ Sudjito, 1987, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Cet.1, Liberty, Yogyakarta: Hlm.1

rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah².

Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain persediaan akan tanah relatif sangat terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan di tengah-tengah masyarakat. Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan masalah pertanahan. Masalah pertanahan juga ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Istilah sengketa sendiri lebih sering digunakan dan ditemukan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya sengketa perdata, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, sehingga kata penyelesaian sengketa lebih sering digunakan dalam lingkungan ilmu hukum.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat..

² Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta: Hlm. 237

Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku³. Munculnya sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. UUPA baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

Pada hakikatnya, sengketa hak atas tanah merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) di bidang pertanahan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain (antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum). Persoalan hukum yang dimaksud di atas adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Dalam hukum pertanahan, digunakan asas accessie atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan adalah bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain.⁴

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Rusmadi Murad. *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi : Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*. CV Mandar Maju. Bandung. 2005. Hal. 32.

⁴ KUHPer pasal 500 dan 571.

ditentukan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdara Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”⁵.

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul 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.

Tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian jual beli biasanya mempunyai status yang berbeda-beda. Misalnya status tanah tersebut merupakan hasil dari warisan, atau tanah tersebut merupakan tanah dari harta bersama suami isteri. Jika selama perkawinannya suami isteri memiliki harta bersama yang berupa tanah, maka apabila terjadi perceraian tanah harta bersama tersebut harus dibagi dua antara suami isteri. Melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama, haruslah

⁵ KUHPerdara Tentang Jual Beli Pasal 1457.

memenuhi semua syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Selain itu juga harus dilakukan sesuai dengan prosedur-prosedur jual beli tanah yang benar. Dengan demikian langkah pertama yang harus dilakukan sebelum melakukan jual beli tanah harta bersama, pembeli harus mencari informasi selengkap mungkin dari penjual mengenai status tanah tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dalam proses transaksi jual beli tanah yang dikarenakan ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa antara bekas suami dan bekas isteri. Apabila dalam perjanjian jual beli tanah harta bersama terdapat salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi atau terdapat cacat hukum terkait dengan prosedur-prosedur jual belinya, maka perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama tersebut menjadi batal demi hukum/dapat dibatalkan.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang penyelesaian sengketa jual beli tanah yang merupakan harta bersama/gono gini dengan judul : Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Atas Harta Gono Gini (Studi Kasus Putusan No. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK).

Penelitian tentang sengketa jual beli tanah ini menjadi penting setidaknya disebabkan oleh dua hal, yaitu :

Pertama, bahwa dengan adanya penelitian ini kita menjadi tahu apa saja yang menjadi masalah sehingga timbul sengketa dalam transaksi jual beli tanah yang merupakan harta gono gini. Kedua, dengan adanya penelitian ini kita menjadi tahu bagaimana hukum di Indonesia ini mengatur masalah jual beli tanah dan bagaimana menyelesaikan suatu masalah yang timbul yakni sengketa jual beli tanah.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang merupakan harta gono gini yang dilakukan tanpa persetujuan suami ?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan (Studi Kasus Putusan Nomor. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK) ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana mekanisme penjualan tanah yang berlaku di Indonesia;
2. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembelian tanah di bawah tangan (Studi Kasus Putusan Nomor. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK) ?

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi Manfaat Teoritis maupun Manfaat Praktis antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan untuk menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya mahasiswa dibidang perdata dalam kaitannya dengan tinjauan hukum terhadap jual beli tanah.
2. Manfaat Praktis, diharapkan hasil penelitian ini juga dapat memberikan sumbangan pemikiran serta pertimbangan dalam mengkaji Undang-Undang serta praktek penerapan Undang-Undang dan aturan lainnya dalam rangka penegakan hukum perdata khususnya mengenai jual beli tanah

E. KERANGKA TEORI dan KONSEP

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui⁶. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, dinyatakan bahwa “keberlanjutan perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi social sangat ditentukan oleh teori⁷”.

Teori yang diambil dalam penulisan ini adalah teori perlindungan hukum:

- a. Satjipto Raharjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bias disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”⁸.
- b. Menurut Philipus M.Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh

⁶ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 80

⁷ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm 6

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000. hlm. 53

subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dan kesewenangan⁹

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati, dan dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative, maka kerangka teori diarahkan secara khas ilmu hukum. Maksudnya penelitian ini berusaha untuk memahami proses pemeriksaan dan putusan tentang sengketa jual beli tanah yang merupakan harta bersama dan mengetahui pertimbangan hakim dan dasar hukum terhadap putusan perkara sengketa jual beli tanah yang merupakan harta bersama di Pengadilan Negeri Depok.

⁹ <http://tesishukum.com/pengeertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>

Teori dalam penulisan ini menggunakan studi komparatif terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah yang merupakan harta bersama menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria. Bahan atau materi penelitian di dapat melalui suatu studi kepustakaan (Library Research).

2. Konsep

Konsepsi adalah salah satu bagian yang terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstraksi dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut defenisi operasional¹⁰.

Maka dalam hal penelitian ini disusun beberapa defenisi operasional dari konsep-konsep yang akan digunakan agar tidak terjadi perbedaan pengertian yakni:

- a) Sengketa yang di maksud adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara¹¹. Dalam hal ini terdapat pada putusan perkara No. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK.
- b) Antar mengandung makna ada jarak, terpisah ruang, di tengah-tengah dalam dua kelompok himpunan, golongan sementara tidak jauh¹².
- c) Putusan Perkara Nomor: 116/Pdt.G/2018/PN.DPK. adalah putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok terhadap suatu sengketa jual beli tanah.

F. Metode Penelitian

¹⁰ Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998, hlm. 3

¹¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 433-434.

¹² *Ibid.*, hlm. 35.

a. Metode Penelitian Hukum Normatif

Dalam penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Normatif¹³, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelusuri dan menela'ah dan menganalisis bahan pustaka atau bahan dokumen siap pakai. Metode penelitian hukum Normatif ini juga biasa disebut dengan penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner, sebab penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian tersebut sangat erat hubungannya pada perpustakaan dikarenakan hukum normative ini akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.

Dalam suatu penelitian hukum normative hukum yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur atau komposisi, konsistensi, penjelasan umum serta penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta Bahasa yang digunakan ialah Bahasa hukum. Sehingga dapat disimpulkan pada penelitian hukum normative mempunyai cakupan yang sangat luas¹⁴.

b. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Pada penelitian ini akan digunakan bahan kepustakaan yang berupa:

a. Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan kepustakaan yang terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Pokok Agraria
3. PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

b. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, yang berupa yaitu berisi literatur buku – buku pedoman, jurnal – jurnal, serta website

¹³ HeruSusetyo, *PedomanPraktisMenulisSkripsi*. Jakarta: Universitas Indonesia EsaUnggul, 2007, hlm. 19

¹⁴ <http://www.gurupendidikan.com/macam-macam-metode-penelitian-hukum/>

terkait ruang lingkup permasalahan dalam skripsi ini, dengan maksud membantu melengkapi bahan hukum primer dalam menyusun skripsi ini.

c. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan tahap sebagai berikut, yaitu melalui Studi Kepustakaan yaitu: segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain.

G. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini penulis membagi sistematika penulisan dalam 5 (lima) bab, dimana dalam masing-masing bab tersebut diuraikan dalam sub bab sehingga antara bab per bab mempunyai hubungan yang saling berkaitan satu sama lain. Sistematika penulisan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi topik penulisan, rumusan masalah, yang menjadi topik penulisan, serta tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori dan konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai perjanjian jual beli tanah di Indonesia serta pengertian mengenai sengketa tanah.

BAB III Tinjauan Mengenai Harta Bersama Dalam Perkawinan

Dalam bab ini akan dibahas mengenai harta bersama dalam perkawinan.

BAB IV Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Atas Harta Gono Gini (Studi Kasus Putusan No. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK)

Pada bab ini akan dibahas mengenai analisis penulis mengenai kasus posisi, putusan hakim dan dasar hukum yang dipakai hakim dalam memutus perkara sengketa jual beli tanah dalam putusan no. 116/Pdt.G/2018/PN.DPK.

BAB V PENUTUP

Dalam bab terakhir ini, penulis memberikan kesimpulan yang didapat dari penelitian, yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang diajukan. Adapun saran-saran yang dikemukakan dalam bab ini merupakan sumbangan pemikiran penulis terhadap masalah yang dihadapi atau akan ditemui di masa yang akan datang.