

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat yang permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Disamping itu tanah adalah tempat pemukiman umat manusia juga sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan yang pada akhirnya tanah pulalah dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Selain mempunyai arti yang sangat penting bagi manusia, tanah juga mempunyai kedudukan yang penting bagi kehidupan masyarakat hukum adat secara komunal maupun secara individu. Hukum adat mengenal adanya 2 (dua) hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting yang disebabkan oleh:¹

1. Karena sifatnya, yang merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga akan tetap masih bersifat tetap dalam keadaannya bahkan menjadi lebih menguntungkan
2. Karena faktanya, yaitu kenyataannya bahwa tanah itu adalah:
 - a. Merupakan tempat tinggal persekutuan (masyarakat)
 - b. Memberikan penghidupan kepada persekutuan (masyarakat)
 - c. Merupakan tempat dimana para warga persekutuan (masyarakat) yang meninggal dunia dikuburkan

¹ Djamanat Samosir, *Hukum Adat Eksistensi Dalam Dinamika Perkembangan Hukum Di Indonesia*, Cetakan I, Nuansa Aulia, Bandung, 2013, hlm.99-100.

- d. Merupakan tempat tinggal bagi para danyang - danyang pelindung persekutuan (masyarakat) dan roh - roh para leluhur persekutuan (masyarakat).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa tanah dan masyarakat hukum adat yang berlaku sebelum kemerdekaan dan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah tanah adat yang dikuasai berdasarkan pada adat-istiadat masyarakat persekutuan hukum adat baik secara komunal maupun secara individualitis dengan cara membuka hutan, yang merupakan hak manusia sebagai makhluk sosial. Persoalan tanah yang terjadi dalam kehidupan masyarakat hukum adat selama mereka masih hidup dalam wilayah yang diwakilinya tidak terlepas dari adat-istiadat, hukum adat, persekutuan dan anggota persekutuan. Selain sistem hukum yang dianut oleh Indonesia yaitu hukum tertulis (*statuta law*), Indonesia juga menganut hukum yang tidak tertulis (*unstatuta law*), yaitu hukum adat.²

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi:

“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-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2012, hlm 27.

Pada zaman dahulu, akibat dijajah oleh bangsa asing, maka terdapat dualisme Hukum Agraria, sehingga perlakuan hukum dibidang pertanahan juga berbeda. Waktu itu Hukum Agraria bersifat dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan Eropa atau yang dipersamakan, mendapat jaminan hukum yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut. Terhadap tanah-tanah hak dapat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.³ Sebagaimana halnya dalam hukum perdata yang bersumber pada KUH Perdata, hukum agraria lama mempunyai sifat dualistis sebagai akibat politik hukum dari pemerintah kolonial Belanda dahulu. Dualisme dalam hukum agraria artinya disamping berlakunya hukum agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku hukum agraria barat yang bersumber pada hukum perdata barat.⁴ Demikian pula dalam hal peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa, hukum yang berlaku untuk jual beli tanah berdasarkan Hukum Perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat.

³ Purnomo Yusgiantoro, *Ekonomi Tanah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014, hlm.32

⁴ I Ketut Sudiarsa, dkk, *Diktat Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2017, hlm. 11. https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pendidikan_1_dir/1b763d83146b7454cf32c0bac035c744.pdf, diakses tanggal 2 Nopember 2021.

Dengan dibuatnya UUPA yaitu tepatnya pada tanggal 24 September 1960, dualisme hukum pertanahan tidak berlaku dan sejak tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia pada khususnya.⁵ Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim disebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT

⁵ Purnomo Yusgiantoro, *Op.Cit.* hlm. 31.

adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah.⁶

Di Kabupaten Kudus masih terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan pada kantor pertanahan. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan di bawah tangan atau secara adat. Praktik jual beli tanah secara adat ini, pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.⁷

Cara lain transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selembor kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.⁸

⁶ Goenawan Kian, *Tatacara mengurus sertifikat Tanah*, Pustaka Grhatama, Yogyakarta, 2014, hlm. 69.

⁷ Anotasi Putusan Perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds.

⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 21.

Ada lagi cara transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala desa atau lurah. Di sini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkat desa ke tempat tanah yang akan dijual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan" atau dikenal juga dengan "ricikan tanah", dimana surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat fotokopinya saja.⁹

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara adat adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah. Syarat-syarat mengenai asal-usul tanah atau

⁹ Anotasi Putusan Perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds.

data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah.¹⁰

Praktik jual beli tanah secara adat oleh masyarakat masih terjadi di Kabupaten Kudus. Ada beberapa alasan sehingga jual beli secara adat masih menjadi pilihan. Di antara alasan tersebut adalah adanya saling percaya antara penjual dengan pembeli karena saling kenal, masih ada hubungan kerabat dan pihak pembeli belum ada biaya untuk melakukan proses balik nama di kantor pertanahan. Namun ternyata dalam praktik juga menemui kendala yaitu jika terjadi sengketa tentang jual beli tersebut, penyelesaiannya harus melalui berperkara di Pengadilan Negeri.¹¹

Berdasarkan hal yang demikian, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang penyelesaian kasus jual beli tanah secara adat, yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds. Kasus ini bermula terjadi jual beli secara adat antara Penggugat dan Tergugat Tahun 1990 atas sebagian bidang tanah dalam C Desa No. 1615 Persil 271 Klas S V, seluas 8720 m2 terletak di Desa Terban, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus. Jual beli tersebut dicatat dalam register desa Terban tertanggal 16 Mei 1990, artinya jual tersebut telah memenuhi unsur terang, tunai dan riil yaitu sudah dibayar lunas, di hadapan kepala desa dan langsung dikuasai oleh pembeli. Penggugat selaku penjual ternyata

¹⁰ Anotasi Putusan Perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds.

¹¹ Andri Sutrisno, *Wawancara Pribadi*, Staff Panitera PN Kudus, 22 Desember 2021.

menjual lagi tanah tersebut kepada pihak ketiga, dan Tergugat selaku pembeli merasa dirugikan sehingga perkara ini harus diselesaikan oleh Pengadilan Negeri Kudus. Dalam putusan nomor 78/Pdt.G/2011/PN.Kds hakim memutuskan perkara tersebut dimenangkan oleh pihak tergugat dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul skripsi “PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI PENGADILAN NEGERI KUDUS (Studi Putusan No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds)”.

B. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini permasalahan yang dibahas dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis, bahwa hasil penelitian dapat memberi sumbangan dan mengembangkan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perjanjian di bidang penyelesaian sengketa jual beli tanah secara adat.
2. Manfaat praktis, bahwa hasil dari penelitian dapat dijadikan bahan masukan kepada pihak yang terlibat (*stakeholder*) terutama:
 - a. Para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah dan pada masyarakat umum dalam menyelesaikan sengketa di pengadilan, agar semua yang terlibat dalam sengketa dan masyarakat umum dapat mengetahui tentang pengurusan, hukum tanah dan hukum adat tanah.
 - b. Para Hakim khususnya yang memeriksa dan memutus perkara sengketa pertanahan, agar para hakim dapat lebih bijak dalam memutuskan suatu perkara.
 - c. Pemerintah, khususnya Kantor Pertanahan Nasional kaitannya dengan proses jual beli tanah secara adat, dapat bermanfaat menjadikan referensi kantor pertanahan agar kedepannya lebih selektif dalam menangani hukum tanah di Indonesia pada umumnya dan di wilayah Kabupaten Kudus pada khususnya.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang skripsi ini, maka penulisannya dilakukan secara sistematis. Skripsi ini terdiri dari 5

(lima) bab yang tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman skripsi secara menyeluruh.

Bab I tentang pendahuluan, dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II tentang tinjauan pustaka, dalam bab ini menguraikan teori-teori yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam skripsi, yaitu: tinjauan umum tentang jual beli tanah, sub ini terdiri dari beberapa sub bab yaitu pengertian jual beli pada umumnya, pengertian jual beli tanah, syarat-syarat jual beli tanah, jual beli tanah sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah menurut hukum tanah nasional (sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria); tinjauan umum tentang sengketa tanah, terdiri dari sub bab pengertian sengketa, pengertian sengketa tanah, dan penyelesaian sengketa tanah.

Bab III tentang metode penelitian, dalam bab ini diuraikan metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data, serta metode analisis data.

Bab IV tentang hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini diuraikan tentang faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah secara adat di Kabupaten Kudus dan pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds.

BAB V tentang penutup, dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran.