

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, maka dalam hal ini harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraria. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. *Pertama*, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan di masyarakat. *Ketiga*, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. *Keempat*, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.¹

¹ Nugroho, Heru. 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhamadyah University Press, Surakarta, hal. 237.

Ketentuan di atas yang disebut tanah adalah permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, sedangkan bumi meliputi tanah, tubuh bumi dan berikut apa yang ada di bawahnya serta di bawah air. Hubungan manusia dengan tanah dalam hukum adat mempunyai hubungan yang (*kosmismagis-religius*), artinya hubungan ini bukan antara individu dengan tanah saja tetapi juga antar sekelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat (*rechtsgemeenschap*) di dalam hubungan dengan tanah ulayat.²

Kasus-kasus yang menyangkut tanah terutama dalam hal sengketa tanah yang mungkin terjadi hingga saat ini tidak pernah surut, disebabkan oleh semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dan sengketa tanah. Meningkatnya jumlah penduduk yang bertolak belakang dengan kondisi tanah yang tidak mungkin mengalami peningkatan atau perluasan sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Penyelesaian terhadap sengketa tersebut menjadi kunci penting untuk menutup terjadinya kegoncangan dalam kehidupan bermasyarakat. Maksud daripada kegoncangan dalam kehidupan bermasyarakat adalah ketidaknyamanan dalam melakukan aktivitas di kehidupan sehari-hari sehingga penyelesaian terhadap sengketa tersebut sangat mutlak. Sengketa perdata adalah suatu permasalahan yang menyangkut kepentingan antara individu dengan individu mengenai kepentingan pribadi.³

² Salindeho, 1994, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 33.

³ J. Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Bandung: Alumni, hal. 3.

Hukum perdata menurut ilmu pengetahuan dibagi dalam empat bagian yaitu hukum perorangan/badan pribadi (*personen recht*), hukum keluarga (*familierecht*), hukum harta kekayaan (*vermogenrecht*) dan hukum waris (*erfrechf*).⁴ Hukum perorangan memuat peraturan hukum yang mengatur tentang manusia sebagai subyek hukum. Harta materiil berupa tanah, rumah, perhiasan, mobil, dan lain-lain. Harta materiil berupa tanah atau rumah dapat dimiliki lebih dari satu orang yang mengatasnamakan dalam sertifikat. Tanah mempunyai tingkatan hak yang menentukan batas seseorang dalam pengelolaannya. Tingkatan hak tersebut yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain.⁵

Status tanah hak milik yang akan diperjualbelikan memiliki potensi konsekuensi dengan para pemiliknya yakni setiap semua pemilik berhak atas kepemilikan tanah.⁶ Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/ badan hukum) 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 berlaku.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama kemerdekaan Indonesia negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan dengan

⁴ *Ibid.* Hal. 3.

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradya Paramira, hal. 520.

⁶ *Ibid* hal. 521.

tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan adalah erat kaitannya dengan apa yang disebut dengan jual beli tanah. Pada jual beli tanah, hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁷

Menilik pasal 1458 KUHPdata menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. Tanah yang dijual akan mendapat masalah, tatkala dihadapkan pada persoalan tanah seperti tersebut diatas.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS YANG TELAH TERJADI PERALIHAN HAK ATAS DASAR JUAL BELI (Studi Kasus pada Putusan No. 129/Pdt.G/2015/PN Skh di Pengadilan Negeri Sukoharjo)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan pembatasan masalah tersebut, maka perumusan masalah sebagai berikut:

⁷ Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali, hal. 13.

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan atas penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latarbelakang dan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli.
2. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan atas penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum pada umumnya dan khususnya permasalahan sengketa tanah waris yang telah diperjualbelikan.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan saran dan masukan pada institusi yang bersangkutan dalam rangka meningkatkan dan mengembangkan kiprah institusi atau perusahaan dalam masyarakat.

- b. Meningkatkan pengetahuan penulis tentang masalah-masalah yang terkait dalam penelitian ini dan diharapkan akan berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6;
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik atas tanah sesuai dengan Pasal 20 UUPA adalah sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Selain itu jang ka waktu pemiliknya tidak terbatas. “Terpenuh” menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemiliknya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak tanah lainnya, tidak berinduk pada hak tanah lainnya, dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari pengusaha. Ini menunjukkan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Sifat ini tidak ada pada hak-hak tanah lainnya.⁸

Cara memperoleh atau untuk mendapatkan hak milik atas tanah adalah melalui 2 cara, yaitu: 1) Dengan Peralihan (beralih atau dialihkan); 2) Menurut cara UUPA, terjadi karena: a) Menurut Hukum Adat; b) Penetapan pemerintah; c) Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi; d) Pemberian Hak Milik sebagai Perubahan Hak.⁹

Peralihan hak milik atas tanah melalui sistem pewarisan adalah proses peralihan yang sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih

⁸ Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005, hal.32.

⁹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995, hal. 24.

hidup. Proses tersebut berjalan terus sehingga masing-masing keturunan menjadi keluarga baru yang berdiri sendiri (mentas dan mencar) yang kelak pada waktunya mendapat giliran juga untuk meneruskan proses tersebut kepada generasi berikutnya (keturunannya).

Hak milik atas tanah yang diperoleh melalui sistem pewarisan wajib mendaftarkan kepemilikan atas tanah tersebut kepada BPN. Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah adalah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.¹⁰

Tujuan pendaftaran tanah ditetapkan pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria:

¹⁰ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995, hal. 80.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk memperoleh data yang lengkap dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga tujuan penelitian dapat tercapai. Dengan demikian tanpa metode atau metodologi, seorang peneliti tidak akan mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran.¹¹

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah¹². Pendekatan normatif ini akan dititik beratkan pada masalah yuridis mengenai aturan-aturan hukum

¹¹ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, hal. 10.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Jakarta. Sinar Grafika, hal 24.

mengenai tanah yang ada di Indonesia. Dalam penelitian ini materi pokok kajian yaitu yang berkaitan dengan hukum agraria, terutama dikaitkan dengan masalah sengketa tanah, tentang keberadaan Sertipikat Hak Atas Tanah penyebabnya dan penyelesaiannya.

2. Metode Pengumpulan Data

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti adalah¹³:

- a. Data sekunder yang bersifat pribadi: 1) Dokumen-dokumen pribadi, 2) Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga dimana yang bersangkutan pernah bekerja.
- b. Data sekunder yang bersifat publik: 1) Data arsip, 2) Data resmi pada instansi-instansi pemerintah, 3). Data yang dipublikasikan seperti jurisprudensi Mahkamah Agung.

Data sekunder dibidang hukum, dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi:

- a. Bahan-bahan hukum primer, adalah bahan-bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan. Bahan sumber primer ini mencakup: 1) Keputusan-keputusan ditingkat peradilan yang terkait dengan penelitian ini, 2) Undang-undang Pokok Agraria dan Undang-undang yang mengatur tentang pertanahan.

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hal. 42.

b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan hukum primer. Bahan atau sumber sekunder ini antara lain mencakup: 1) Buku-buku mengenai pertanahan. 2) Hasil penelitian mengenai status kepemilikan tanah yang dijadikan sebagai objek sengketa.

Pembagian bahan pustaka atas bahan atau sumber primer dengan bahan atau sumber sekunder, keseluruhannya ada relevansinya dengan skripsi ini, termasuk jurnal-jurnal tentang hukum pertanahan.

3. Metode Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan kesimpulan bagi tujuan penelitian, Sebab data merupakan data mentah. Proses pengolahan data tersebut adalah *editing* yaitu memeriksa data dan meneliti data yang telah diperiksa untuk menjamin data tersebut dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya dalam editing dilakukan pembetulan data yang keliru dan melengkapi data yang belum lengkap.

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi pustaka maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu

dari data yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.¹⁴ Dalam menarik kesimpulan, penulis menggunakan metode analisis normatif-kualitatif yaitu semua data yang diperoleh, kemudian didukung secara sistematis, untuk dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan suatu penjelasan tentang sengketa tanah yang terjadi dimasyarakat dikaitkan dengan kasus penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dengan Putusan No. 129/Pdt.G/2015/PN Skh di Pengadilan Negeri Sukoharjo.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini dibagi dalam empat bab.

BAB I Pendahuluan penulisan menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan pustaka dari skripsi ini penulis menguraikan tentang tinjauan tentang pengalihan hak atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, cara-cara pengalihan hak atas tanah, mekanisme pengalihan hak atas tanah, penguasaan fisik dari tanah dan dasar hukum pendaftaran pengalihan hak atas tanah, tinjauan tentang waris, dan tinjauan tentang proses pemeriksaan pengadilan negeri.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Jakarta. Sinar Grafika, hal 56.

BAB III Laporan penelitian diakhir dengan hasil penelitian dan pembahasan yang menjawab rumusan masalah yaitu pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli serta pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan atas penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli.

BAB IV Penutup berisikan simpulan dan saran-saran.