

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3), disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.

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.

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 berlaku.¹ Munculnya sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya.

Dewasa ini perkara hak milik atas sengketa tanah sering terjadi. Secara umum, penyebab munculnya sengketa tersebut bermacam-macam, antara lain adalah harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan atau haknya, dan berbagai alasan lain yang menjadi dasar gugatan kepemilikan tanah di pengadilan. Dalam mencari penyelesaian dari sengketa tanah tersebut diperlukan kebijakan dari

¹Rusmadi Murad, 2005. *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan*. Bandung: Rineka Cipta, hal 32.

pelaksanaan kekuasaan negara (pemerintah) dalam hal pengaturan dan pengelolaan di bidang pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatannya, termasuk dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul. Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

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).² Sehubungan dengan hal tersebut, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap perkara seperti di atas antara lain dapat diberikan penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

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

²Sudikno Mertokusumo, 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hal 3.

Didalam jual beli tanah bangunan seharusnya pembeli tanah bangunan harus lebih cermat dan teliti agar ketika tanah itu dibeli tidak menimbulkan masalah dan sengketa, harusnya pembeli mengecek dan melihat secara langsung.

Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat kita, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah antara penjual dan pembeli³.

Jual beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundangundangan tersebut. dan penjual harus bertanggung jawab atas tanah yang dijualnya kepada pembeli.

Sebagaimana peraturan mengenai suatu peralihan hak, maka perlu diperhatikan tentang syarat syarat pembuatan akta peralihan hak tersebut, yakni dipenuhinya syarat syarat mengenai peralihan hak, serta surat tanah yang sudah diganti nama dari pemilik yang sebelumnya ke pemilik tanah yang

³R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 2.

baru.⁴ Syarat dimaksud bisa mengenai subjek jual beli ataupun objek jual belinya. Dan semua syarat pembeli apabila sudah lengkap harusnya pembeli telah menguasai sepenuhnya atas hak nya atas tanah yang sudah dibelinya dan siap untuk dipakai tanpa dihadangi pihak lain.

Penjual harus sudah menyerahkan surat-surat bangunan pada pembeli serta tanah bangunan harusnya sudah siap dipakai dan dimiliki secara utuh kepada pemilik yang baru yaitu pembeli saat ini yang memiliki bukti-bukti surat-surat tanah serta sudah terdaftar secara sah dikantor notaris secara sah, seharusnya tanah bangunan tidak ada lagi masalah, maupun campur tangan orang lain, atau malah masih dipergunakan pihak lain ketika semua jual beli telah sah dihadapan notaris. Apabila diduga ada pihak lain yang masih menguasai maupun tergugat yang tidak bertanggung jawab atas tanah yang telah dibeli oleh pembeli maka akan diperkarakan melalui jalur hukum demi mendapat keadilan haknya.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan penulis tertarik melakukan penelitian dan menyusun Skripsi yang berjudul: **“PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH BANGUNAN YANG TELAH DIJUAL TETAPI MASIH DIPAKAI OLEH PIHAK LAIN (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)”**.

⁴C.S.T. Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. hal. 321.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka pembahasan agar terarah dan lebih efisien dapat dirumuskan masalah oleh penulis sebagai berikut :

1. Bagaimana proses jual beli tanah sampai pemindahan hak milik atas tanah?
2. Bagaimana hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan atas Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Pihak Lain?
3. Bagaimana akibat hukum setelah putusan atas sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain dijatuhkan oleh Hakim?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan hal yang harus dicapai untuk memecahkan masalah agar suatu penelitian dalam menyajikan data akurat dan dapat memberi manfaat. Berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulisan hukum ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah sampai pemindahan hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui bagaimana hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan atas Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Pihak Lain.

3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum setelah putusan atas sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain dijatuhkan oleh Hakim.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan serta membentuk pola pikir kemampuan penulis dalam menerangkan ilmu hukum dalam hukum perdata, khususnya dalam proses penyelesaian sengketa tanah

2. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan informasi secara tertulis maupun sebagai referensi untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pembaca atau masyarakat menyangkut penyelesaian perkara perdata, apabila terjadi sengketa tanah yang melibatkan berbagai belah pihak didalamnya

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya mengenai proses penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya.⁵ Adapun pengumpulan data yang diperlukan atau dipakai sebagai materi penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang proses penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain⁶.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara jelas mengenai proses penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis dari sumber-sumber tertulis seperti:

⁵Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 54

⁶Soejono & Abdurrahman. 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta, hal. 24

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-Bahan Hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu:

- a) Kitab Undang-Undang Pokok Agraria.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- c) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku ilmu hukum, jurnal.

Dan dokumen-dokumen berhubungan jual beli tanah bangunan

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Hukum

b. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Surakarta dari objek penelitian dan observasi lapangan.

1) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari Hakim yang pernah memeriksa

dan memutus perkara proses penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai oleh pihak lain

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun ketiga bahan hukum tersebut diatas yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan data dengan pengecekan data-data perkara yang ada hubungannya dengan penulisan yang ada di Pengadilan Negeri Surakarta.

2) Daftar pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini khususnya pertanyaan mengenai proses serta pembuktian atas perkara tanah. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

3) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam proses penyelesaian sengketa tanah bangunan tersebut di Pengadilan Negeri Surakarta.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yaitu dengan cara menyusun data-data yang telah dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai proses penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain, yang dipadukan pendapat responden lapangan setelah dipadukan dicari permasalahannya dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulis

Dalam sistem penulisan hasil penelitian ini, penulis menyusun beberapa bab yang mana masing-masing bab memiliki keterkaitan satu sama lain. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang sengketa hak atas tanah dan proses jual beli hak atas tanah

1. Pengertian hak atas tanah bangunan
2. Pengertian sengketa hak atas tanah dan bangunan
3. Pengertian jual beli tanah
4. Proses jual beli tanah dan pemindahan hak milik atas tanah

B. Tinjauan tentang proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri

1. Menyusun gugatan
2. Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri
3. Pemanggilan para pihak
4. Proses pemeriksaan perkara meliputi
 - a. Usaha perdamaian
 - b. Pembacaan gugatan penggugat
 - c. Jawaban tergugat
 - d. Replik
 - e. Duplik
 - f. Pembuktian meliputi
 - 1) Pengertian pembuktian
 - 2) Beban pembuktian

- 3) Alat bukti
 - 4) Penilaian pembuktian
 - 5) Kesimpulan pembuktian
- g. Putusan meliputi
- 1) Pengertian putusan
 - 2) Macam – macam putusan
 - 3) Pertimbangan putusan hakim

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses pelaksanaan jual beli tanah sampai pemindahan hak milik atas tanah.
- B. Hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan atas sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain.
- C. Akibat hukum setelah putusan atas sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain dijatuhkan oleh Hakim.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran