

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama hukum di bidang pertanahan karena telah terjadi pembaharuan di bidang hukum agraria atau hukum tanah di Indonesia. Hukum tanah adat yang tidak tertulis masih tetap berlaku sebagai sumber utama. Unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dikuasai oleh orang dan badan hukum baik yang berasal dari hukum tanah barat maupun hukum tanah adat pun dikonversi atau diubah menjadi hak-hak perorangan atas tanah menurut hukum tanah nasional.¹

Dengan demikian UUPA bersumber utama pada hukum adat yang tidak tertulis, sehingga hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem hukum adat yang dirumuskan menjadi norma-norma hukum tanah nasional yang tertulis dan disusun menurut sistem hukum adat. Konsepsi hukum adat mengenai pertanahan yang diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional dirumuskan sebagai *komunalistik-religius* yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

¹ Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 10, Jakarta: Universitas Trisakti, hlm.30

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban, serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.²

Kegiatan pendaftaran tanah sejalan dengan semangat awal pembentukan UUPA untuk menghilangkan segala perbedaan antara hukum tanah adat dan hukum tanah barat dengan mengkonversi hak-hak tanah tersebut menjadi hak baru menurut UUPA sejak berlakunya UUPA. UUPA sebagai peraturan dasar pokok-pokok agraria telah menetapkan ketentuan-ketentuan konversi terhadap hak-hak barat maupun hak-hak Indonesia atas tanah sebagaimana diatur dalam bagian kedua UUPA. Dengan ditetapkannya ketentuan konversi, maka hak-hak dimaksud secara hukum menjadi hak yang sesuai sejak berlakunya UUPA dan secara administratif, subjek hak diharuskan mendaftarkan haknya pada instansi pemerintahan melalui suatu kegiatan yang disebut pendaftaran tanah.³

² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, Jakarta: Djambatan, hlm.69.

³ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah : Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Cet. 1, (Jakarta: Republika, hlm.24.

Penerbitan suatu sertipikat tanah di suatu negara berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara yang bersangkutan. Jika dilihat dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA ditegaskan bahwa “surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah yang diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” dan sesuai dengan sistem negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat artinya sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam hukum tanah nasional adalah sistem pendaftaran hak dengan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Makna dari sistem ini adalah pemerintah memberikan pengakuan atas sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak dan sebagai alat bukti kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian, berdasarkan sistem pendaftaran tanah tersebut, apabila ada pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat atas suatu bidang tanah, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat tersebut. Sebagai pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Timbulnya sengketa pertanahan bermula dari adanya gugatan dari salah satu pihak yang berisi keberatan dan tuntutan terhadap hak atas tanah, baik mengenai status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan tujuan untuk memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Tujuan akhir dari pengaduan tersebut adalah gugatan jika pengadu adalah pihak yang lebih berhak dari yang lain atas tanah sengketa tersebut. Oleh karena itu penyelesaian terhadap sengketa hukum tersebut tergantung dari sifat atau masalah yang diajukan.

Adapun sifat permasalahan dari suatu sengketa pertanahan secara umum ada beberapa macam, antara lain:⁴

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya;
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
4. Masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat berakibat pada pembatalan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999), pembatalan hak atas tanah tersebut meliputi :

⁴ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cet. 1, Bandung: Alumni, hlm.22-23.

1. Pembatalan keputusan pemberian hak;
2. Pembatalan sertipikat hak atas tanah;
3. Pembatalan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Bab VI menyatakan bahwa alasan penerbitan pembatalan hak atas tanah tersebut karena:

1. Adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanahnya;
2. Melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah tersebut tentunya dilakukan setelah melalui tahap pembuktian yang diajukan oleh para pihak di persidangan mengenai peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian atas suatu hak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang terdiri atas alat bukti tertulis, alat bukti saksi-saksi, alat bukti persangkaan, alat bukti pengakuan dan alat bukti sumpah.

Setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus didasarkan pada suatu akta yang berwenang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hokum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dengan demikian, setiap perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat di mana letak tanah berada dengan terlebih dahulu dibuatkan akta PPAT. Hal ini perlu agar peralihan hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sehingga bila terjadi sengketa pertanahan di kemudian hari dan penerima peralihan hak atas tanah tersebut mempunyai bukti otentik, berupa sertifikat hak atas tanah, maka akan mendapat perlindungan secara hukum. Salah satu bentuk sengketa pertanahan mengenai peralihan hak dapat muncul karena adanya gugatan pembatalan peralihan hak.

Hal tersebut juga terjadi pada gugatan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak milik atas tanah dalam perkara perdata pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi. Dalam kasus tersebut Penggugat Lagiym sebagai ahli waris yang sah dari Resoidjojo melakukan gugatan kepada Kamijo Reso Sukarto (Tergugat I), Kiswadi (Tergugat II), Suwarto (tergugat III), Sudarjo (Tergugat IV), dan Sujiman (Tergugat V) yang telah melakukan peralihan dan penguasaan obyek sengketa tanah oleh Para Tergugat dilakukan secara melawan hukum karena menghilangkan hak mewaris dari Penggugat. Kasus tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap yang diputus oleh Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah pada putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi?
2. Bagaimanakah akibat hukum pembatalan peralihan hak atas tanah secara tidak sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah pada putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi.
2. Mengetahui akibat hukum pembatalan peralihan hak atas tanah secara tidak sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata.
 - b. Memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada.

- c. Memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah.
2. Manfaat Praktis
 - a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis;
 - b. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.;
 - c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif, yang juga bisa disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Menurut Bagir Manan, jenis penelitian hukum normatif yaitu “penelitian terhadap peraturan yang berlaku serta kaedah hukum itu sendiri (peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, hukum adat atau hukum tidak tertulis lainnya) dan asas-asas hukum.”⁵

Dengan kata lain penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti data

⁵ Bagir Manan, 1999, *Penelitian Bidang Hukum*, Puslitbangkum Unpad, Perdana, Januari, Bandung, h. 4

sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, untuk selanjutnya “bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan mengenai pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Boyolali dan Pengadilan Tinggi Semarang dalam memutus perkara gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum dimaksudkan adalah bahan untuk mengawali sebagai dasar sudut pandang dan kerangka berpikir seorang peneliti untuk melakukan analisis. Dalam penulisan skripsi ini, agar mendapatkan hasil yang ilmiah, serta dapat dipertahankan secara ilmiah, maka terkait gugatan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak milik atas tanah secara tidak sah dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Boyolali dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, dibahas dengan menggunakan jenis pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dalam KUHPerdota.

Pendekatan konsep (*conseptual approach*) dalam ilmu hukum khususnya terkait dengan gugatan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak milik atas tanah secara tidak sah dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Boyolali dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang. Pendekatan kasus (*case approach*) dipergunakan untuk dapat mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum

terkait dengan gugatan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak milik atas tanah secara tidak sah.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan sekunder, sumber bahan sekunder yang penulis gunakan yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas tertentu. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai bahan hukum dalam penulisan skripsi ini antara lain adalah:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.
- 4) Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-

komentar atas putusan. Bahan-bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku hukum ini harus relevan dengan penelitian ini. Dalam kaitan itu, maka bahan hukum sekunder dari penelitian ini bersumber dari literatur di bidang Hukum Perdata, Hukum Agraria beserta berbagai jurnal hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedi dan seterusnya. Adapun kamus yang dimaksudkan seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan. Bahan hukum yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan pertama-tama dilakukan pemahaman dan mengkaji isinya secara mendalam untuk selanjutnya dibuat catatan sesuai permasalahan yang dikaji baik langsung maupun tidak langsung.⁶

Bahan hukum yang relevan dikumpulkan menggunakan teknik sistim kartu (*card system*), yaitu menelaah peraturan-peraturan yang relevan, buku-buku atau bahan-bahan bacaan atau, karya ilmiah para sarjana dan hasilnya dicatat dengan sistem kartu. Kartu yang disusun berdasarkan topik, bukan berdasarkan nama pengarang, hal ini dilakukan agar lebih memudahkan dalam penguraian, menganalisa, dan membuat kesimpulan dari konsep yang ada. Studi kepustakaan bertujuan untuk mencapai konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang

⁶ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 58

berhubungan erat dengan pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah serta akibat hukum pembatalan peralihan hak atas tanah.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis bahan hukum dengan logika deduktif. menurut Peter Mahmud Marzuki yang mengutip pendapatnya Philipus M. Hadjon menjelaskan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles, penggunaan metode deduksi berpangkal dari pegajuan premis major (pernyataan bersifat umum) kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.⁷ Jadi yang dimaksud dengan pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif adalah menjelaskan sesuatu dari hal-hal yang sifatnya umum, selanjutnya menarik kesimpulan dari hal itu yang sifatnya lebih khusus.

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dengan melakukan inventarisasi sekaligus mengkaji dari penelitian studi kepustakaan, aturan perundang-undangan beserta dokumen-dokumen yang dapat membantu menafsirkan norma tersebut dalam mengumpulkan data, kemudian data itu diolah dan dianalisis untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Tahap terakhir adalah menarik kesimpulan dari data yang telah diolah. Analisis data secara kualitatif yaitu berupa pemaparan hasil penelitian atas Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi tentang gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 47

F. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah
 - 1. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah
 - 2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah
 - 3. Subyek Hak Milik Atas Tanah
 - 4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah
 - 5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

B. Tinjauan Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan

C. Tinjauan Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah
2. Tata Cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

D. Tinjauan tentang Pertimbangan Hukum

1. Pengertian Pertimbangan Hukum
2. Pertimbangan Hukum Berdasarkan Kebenaran Yuridis dan Kebenaran Fisologis (Keadilan)

E. Tinjauan tentang Putusan dalam Perkara Perdata

1. Pengertian Putusan
2. Jenis-Jenis Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata
3. Kekuatan Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata
4. Upaya Hukum Terhadap Putusan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- ### A. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus perkara gugatan peralihan dan penguasaan hak milik atas tanah secara tidak sah pada Putusan No. 31/Pdt.G/2013/PN.Bi.

- B. Akibat hukum pembatalan peralihan hak atas tanah secara tidak sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 31/Pdt.G/2013/PN.Bi

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran