

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki hubungan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Setiap manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitasnya setiap hari di atas tanah, sehingga manusia tidak mungkin dapat dipisahkan dari tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui ¹pertanian.²

Setiap manusia memerlukan tanah karena semua kegiatan yang dilakukan manusia memerlukan tanah. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Tanah merupakan kebutuhan primer yang menyangkut hajat hidup orang banyak, dan merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi modal utama bagi pembangunan. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, kebutuhan tanah untuk keperluan rumah tempat tinggal dan keperluan pembangunan semakin meningkat, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap. Disamping itu, saat ini tanah

¹ Elza Syarieff, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*, Jakarta: Gramedia, Jakarta, hal. 4.

²

merupakan obyek investasi dan mengakibatkan nilai harga tanah akan semakin menjulang tinggi.³

Hal-hal tersebut sering mengakibatkan terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah harus tersedia perangkat hukum pertanahan yang tertulis, lengkap dan jelas yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Pada Putusan No. 231/Pdt.G/2016/PN Skt, terjadi sengketa antara penggugat dengan Tergugat. Awalnya Tergugat menyampaikan nniatnya kepada Penggugat untuk meminjam sertifikat tanahnya untuk melunasi hutangnya. Akan tetapi Penggugat mengetahui bahwa ternyata Tergugat telah mengganti nama pemilik sertifikat tanah tersebut menjadi nama dari Tergugat selaku peminjam. Penggugat merasa dibohongi oleh Tergugat dikarenakan Tergugat ingkar janji bahwa sertifikat yang dipinjamnya hanya untuk membayar hutangnya, ternyata setelah di cek sertifikat Penggugat menjadi milik Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat.

Berkaitan dengan peralihan Hak Milik atas tanah Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa : (1) Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut berarti bahwa jika terjadi

³ Brnton Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Ilmu Hukum Agustus 2014, Vol.10, No.20, Hal.76-8

peralihan hak milik atas tanah harus dibuat oleh PPAT antara si pemilik tanah lama dengan pemiik tanah baru.

Hak milik atas dijalaskan pada Pasal 22 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria menjelaskan mengenai hak milik, yaitu:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.

Oleh karena itu jika terjadi peralihan hak milik atas tanah, maka harus dihadapkan ke PPAT berdasarkan Undang-undang maupun peraturan pemerintah, peralihan hak milik atas tanah atau balik nama, sertifikat milik atas tanah tersebut harus ada kesepakatan antara si pemilik sertifikat dengan pemilik yang baru. Namun penggantian sertifikat hak atas tanah tersebut ternyata tidak diketahui oleh pemilik sertifikat, oleh karena itu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, hal ini dikarenakan perbuatannya kepada Penggugat berdasarkan perjanjian telah dilanggarnya dengan melakukan balik nama sertifikat tanpa memberitahukan kepada Penggugat bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan tidak baik dan melanggar peraturan perundang-undangan. Pasal 1365 KUHPdata yang biasanya disebut pasal tentang perbuatan melawan hukum sesungguhnya tidak merumuskan arti perbuatan melawan hukum, tetapi hanya mengemukakan unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 tersebut. Unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum dari tergugat;
- 2) Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepadanya; dan
- 3) Adanya kerugian yang diderita penggugat sebagai akibat kesalahan tersebut.⁴

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan oleh penulis, maka penulis akan melakukan penelitian skripsi dengan judul: **“Penyelesaian Sengketa Atas Perkara Penggantian Nama terhadap Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulisan hukum ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya?
2. Bagaimana hakim dalam mementukan putusan perkara yang terbukti dalam perkara pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya?
3. Bagaimana akibat hukum setelah perkara tersebut diputus oleh hakim?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya.

⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal. 92.

2. Untuk mengetahui hakim dalam menentukan putusan perkara yang terbukti dalam perkara pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya.
3. Untuk mengetahui akibat hukum setelah perkara tersebut diputus oleh hakim.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik untuk pribadi penulis sendiri, untuk ilmu akademis, dan untuk masyarakat secara umum, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Bagi Pribadi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan bagi pribadi penulis, khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya.

2. Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya mengenai hukum acara perdata dalam menangani penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya.

3. Manfaat Bagi Masyarakat Umum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan dan pencerahan kepada masyarakat luas, khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum yang bisa dijadikan pedoman untuk seluruh

warga masyarakat dalam menyelesaikan perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukumnya.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 Penyelesaian Sengketa Atas Perkara Penggantian Nama terhadap Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta).⁶

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Penyelesaian Sengketa Atas Perkara Penggantian Nama terhadap Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta).

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

⁵Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 7.

⁶Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

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

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang akan diteliti, diantaranya:

- 1) Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal tentang Proses Penyelesaian Perkara Mengalihkan Hak Atas Tanah/Buku Tanah Berdasarkan Perjanjian Secara Pribadi.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Surakarta yang merupakan objek penelitian dan obesrvasi dilapangan.

1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan 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 Perkara Mengalihkan Hak Atas Tanah/Buku Tanah Berdasarkan Perjanjian Secara Pribadi.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:⁷

a. Studi Pustaka

Metode pengumuplan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dalam masalah Proses Penyelesaian Perkara Mengalihkan Hak Atas Tanah/Buku Tanah Berdasarkan Perjanjian Secara Pribadi.

b. Studi Lapangan

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

⁷Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.

1) Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan 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 terkait Penyelesaian Sengketa Atas Perkara Penggantian Nama terhadap Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta).

3) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait Penyelesaian Sengketa Atas Perkara Penggantian Nama terhadap Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta).

5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data yang digunakan yaitu normatif-kualitatif dengan menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai Penyelesaian Sengketa Atas Perkara Penggantian Nama terhadap Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta) yang dipadukan pendapat responden lapangan.

Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisis secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini, maka dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

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

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah
 - 1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah
 - 2. Pihak Yang Berwenang Membuat Sertifikat Hak Atas Tanah
 - 3. Proses Penggantian Nama Sertifikat Atas Tanah
 - 4. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Diganti
- B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Perkara Di Pengadilan
 - 1. Menyusun Surat Gugatan
 - 2. Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan
 - 3. Pemanggilan Para Pihak

4. Pemeriksaan Perkara
 - a. Usaha Perdamaian
 - b. Pembacaan Gugatan Penggugat
 - c. Jawaban Tergugat
 - d. Replik
 - e. Duplik
5. Pembuktian
 - a. Pengertian Pembuktian
 - b. Beban Pembuktian
 - c. Alat Bukti
 - d. Penilaian Pembuktian
 - e. Kesimpulan Pembuktian
6. Putusan
 - a. Pengertian Putusan Hakim
 - b. Macam-macam Putusan Hakim
 - c. Pertimbangan Hakim

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Perbuatan Melawan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya
2. Hakim Dalam Mementukan Putusan Perkara Yang Terbukti Dalam Perkara Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya
3. Akibat Hukum Setelah Perkara Tersebut Diputus Oleh Hakim

B. Hasil Pembahasan

1. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Perbuatan Melawan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya
2. Hakim Dalam Mementukan Putusan Perkara Yang Terbukti Dalam Perkara Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya
3. Akibat Hukum Setelah Perkara Tersebut Diputus Oleh Hakim

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran