

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan manusia memiliki hubungan yang saling terikat yang sudah mengakar pada alam pikiran. Hal ini dikarenakan tanah dipahami sebagai tempat tinggal, dilahirkan, sumber daripada makanan dan tempat berakhirnya hidup.¹

Tanah merupakan faktor penting, hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Oleh sebab itu, semakin pentingnya tanah bagi kehidupan maka setiap orang berkeinginan menguasai tanah. Keinginan tersebut dikarenakan nilai ekonomisnya untuk segala aspek kehidupan.²

Pengaturan tentang tanah diatur pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disahkan dengan tujuan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dimana sebelumnya

¹ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang: Universitas Brawijaya, hal. 11.

² Bambang Eko Mulyono, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuak Oleh Notaris*, Jurnal Independen Volume 2, hal. 59-60.

peraturan mengenai tanah menggunakan hukum adat dan hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*).³

Tanah pada umumnya didayagunakan oleh setiap orang dalam bentuk jual beli. Hal ini bukanlah sesuatu yang baru, dikarenakan jual beli tanah sudah berlangsung dalam waktu yang sangat lama. Implementasi jual beli tanah pada umumnya dilakukan melalui perjanjian ataupun kesepakatan para pihak. Perjanjian jual beli terjadi ketika tercapainya sepakat terhadap barang dan harga. Jika para pihak sudah setuju atau sepakat maka perjanjian jual beli dianggap sah.⁴

Jual beli dengan objek hak atas tanah dijalankan dengan sebuah perjanjian, dimana akan memberikan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan hak atas tanah merupakan objek perjanjian yang diatur secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum terkait dengan tanah, harus patuh terhadap aturan hukum mengenai tanah.⁵

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara

³*Ibid.*,

⁴ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 2.

⁵ Bambang Eko Mulyono, *Lic.Cit*, hal. 60.

bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.⁶

Semua hak-hak terhadap tanah harus didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemiliknya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Pemegang hak atas tanah akan memperoleh tanda bukti berupa sertifikat tanah.⁷

Kedudukan tanah yang memiliki nilai ekonomis terkadang menimbulkan sengketa terkait hak kepemilikan. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Proses jual beli tanah yang memiliki sertifikat terdiri dari subyek para penjual atau pihak yang terkait maka akan memiliki resiko yang lebih kecil terhadap timbulnya sengketa daripada sertifikat yang belum didaftarkan kepemilikannya.

Tanah yang berasal dari warisan menjadi milik bersama para ahli waris. Jika tanah tersebut akan dialihkan melalui proses jual beli, maka semua ahli waris harus menyetujui dalam jual beli tersebut dan tidak merugikan ahli waris lainnya, jika tanah yang diwariskan itu dijual dan tidak dapat persetujuan dari ahli waris lainnya, maka hal tersebut sering terjadi sengketa.

Seperti dalam sengketa tanah warisan dimana Pelawan sebagai Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta atas nama

⁶ K. Wantjik Saleh, 1985, *Hak Atas Tanah, cet. 5*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hal. 35.

⁷ C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hal. 321.

tanah milik Ayahnya yang belum dibagi dengan saudaranya. Penggugat merupakan pemilik sah atau salah satu ahli waris atas sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Adi Sumarmo No.51 Kalurahan Nusukan, Kecamatan, Banjarsari, Kota Surakarta, seluas +/- 498 m², Tanah dengan SHM Nomor 1576 merupakan warisan dari ayah kandung Penggugat yang membeli sebelum meninggal dunia kepada Tergugat II dihadapan PPAT Tjondro Santoso, SH. Dalam hal ini Penggugat sebagai anak ke dua dari ayah kandungnya serta mewakili saudara-saudaranya yang menjadi ahli waris untuk melakukan perlawanan atas sengketa tanah warisan yang belum dibagi dengan saudara-saudaranya.

Pelawan sebagai Penggugat melakukan perlawanan terhadap Tergugat I dan Tergugat II ke Pengadilan Negeri Surakarta, dalam perkara ini Tergugat II yang dahulu merupakan pemilik tanah sebelum dibeli oleh ayah Penggugat, dan tanah tersebut sebelum dibeli ayah Penggugat merupakan tanah yang menjadi harta bersama (gono-gini) milik Tergugat I dan Tergugat II. Sebelum bercerainya Tergugat I dan Tergugat II tanah tersebut telah dijual kepada ayah Penggugat, yang menjual Tergugat II. Ketika dibeli oleh ayah Penggugat secara sah dihadapan Notaris, ayah Penggugat meminta untuk mengganti blangko sertifikat tanah itu yang awalnya SHM no.199/Nusukan Kidul menjadi SHM No.1576/Nusukan Kidul. Tergugat I tersebut adalah istri dari Tergugat II sedangkan Tergugat II adalah suami dari Tergugat I, keadaan itu ketika mereka belum bercerai. Dalam jual beli tanah antara Tergugat II dengan ayah Penggugat tersebut Tergugat I sebagai istri dari Tergugat II tidak

mengetahui adanya jual beli dan tidak menandatangani akta jual beli tanah tersebut.

Dan setelah Tergugat I dan Tergugat II itu telah putus karena perceraian, maka Tergugat I merasa bahwa dirinya memiliki harta bersama (gono gini) dengan Tergugat II yaitu tanah yang berada di jalan Adi Sumarmo no.15 Nusukan, Banjarsari, Surakarta, tanah tersebut yang telah dibeli ayah Penggugat. Tergugat I merasa itu harta gono gini yang belum dibagi dengan Tergugat II. Dan Tergugat I berhak atas setengah bagian harta tersebut. Maka Tergugat I menggugat Tergugat II dengan dasar pembagian harta bersama atas perceraian tersebut.

Dalam perkara ini Tergugat I telah mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa itu merupakan hak milik secara sah atas nama ayah Penggugat. Sejak dibeli oleh ayah Penggugat tanah dan bangunan tersebut telah dikuasi oleh ayah Penggugat dan Penggugat yang sebagai anak kandungnya, keadaan tersebut sebelum ayah Penggugat meninggal. Sehingga gugatan yang diajukan oleh Tergugat I yang meminta pembagian harta gono-gini kepada Tergugat II tersebut akan merugikan pihak Penggugat karena tanah tersebut secara sah milik ayah Penggugat. Oleh karena itu Penggugat sebagai pemilik sah dari tanah warisan ayahnya tersebut, maka Penggugat mengajukan perlawanan terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang berisi bahwa tanah ayahnya tersebut telah dijadikan perebutan harta gono gini antara Tergugat I dan Tergugat II. Dimana Tergugat I sebagai istri Tergugat II itu merasa tanah tersebut harta bersama dengan Tergugat II, setelah bercerai

maka Tergugat I meminta pembagian harta gono gini atas tanah tersebut kepada Tergugat II yang dulunya sebagai suami sah Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat merasa dirugikan karena tanah tersebut sudah dibeli dan dimiliki secara sah oleh ayah kandung Penggugat sebelum ayahnya meninggal dan bukan lagi menjadi harta gono gini antara Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap hak atas tanah dan bangunan dari warisan dan tanah warisan yang belum dibagi dan tanah warisan yang diakui sebagai harta bersama. Oleh sebab itu penulis akan melakukan penelitian dengan judul: “Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perlawanan di Pengadilan Negeri mengenai sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono gini ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono gini ?

3. Bagaimana hakim menentukan putusan perkara sita eksekusi terhadap sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono gini?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian mengenai Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perlawanan di Pengadilan Negeri atas sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono-gini .
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono-gini.
3. Untuk mengetahui hakim menentukan putusan perkara sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono-gini.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian terhadap perkara Perlawanan Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini, diharapkan dapat memberikan manfaat, diantaranya:

1. Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan kepada penulis (pribadi), khususnya penulis lebih memahami dengan baik terkait dengan Perlawanan Sita Eksekusi Terhadap Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

2. Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran dan perkembangan ilmu pengetahuan pada bidang hukum, khususnya terkait hukum acara perdata mengenai perkara Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

3. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan dan informasi kepada masyarakat terkait dengan hukum yang berlaku, khususnya mengenai hukum acara perdata dan Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

E. Metode Penelitian

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 Perlawanan Terhadap Sita

Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.⁸

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan dengan menggunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

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

- a) Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Het Herziene Indenesisch Reglement / HIR
- d) Wetboek op de Burgerlijke Rechtvordering
- e) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

⁸Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal yang terkait dengan Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

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 observasi lapangan.

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 Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:⁹

a. Studi Pustaka

Metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan penelitian dalam masalah Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

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 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 perkara Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

⁹Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.

3) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait perkara Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini.

5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data yang digunakan yaitu normatif-kualitatif dengan menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini yang dipadukan pendapat responden lapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa dengan cara kualitatif dicari pemecahannya kemudian ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah

Warisan yang Belum Dibagi dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini

1. Pengertian Perlawanan
2. Pengertian Sengketa Tanah Warisan
3. Tata Cara dan Proses Membagi Tanah Warisan
4. Proses Jual Beli Tanah Secara Sah
5. Cara Mendapatkan Harta Gono Gini Setelah Bercerai

B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi

Sengketa Tanah Warisan di Pengadilan Negeri

1. Menyusun Surat Gugatan
2. Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Proses Pemeriksaan Perkara
 - a. Usaha Perdamaian
 - b. Pembacaan Gugatan Penggugat
 - c. Pembacaan Jawaban Tergugat
 - d. Replik
 - e. Duplik
5. Pembuktian
 - a. Pengertian Pembuktian
 - b. Beban Pembuktian
 - c. Alat Bukti

- d. Penilaian Pembuktian/Kesimpulan Pembuktian
6. Putusan
- a. Pengertian Putusan
 - b. Macam-macam Putusan
 - c. Pertimbangan Putusan

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Prosedur pelaksanaan perlawanan di Pengadilan Negeri mengenai sita eksekusi terhadap sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono gini.
- B. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono gini.
- C. Hakim menentukan putusan perkara sita eksekusi sengketa tanah warisan yang belum dibagi dan diakui sebagai harta gono gini.

BAB IV: PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran