

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

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 peraturan mengenai tanah menggunakan hukum adat dan hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*).<sup>7</sup>

Tanah dan manusia memiliki hubungan yang saling terikat yang sudah mengakar pada alam pikiran. Hak ini dikarenakan tanah dipahami sebagai tempat tinggal, dilahirkan, sumber daripada makanan dan tempat berakhirnya hidup.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, 2009, *Hukum Waris*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 51.

<sup>8</sup> Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang: Universitas Brawijaya, hal. 11.

<sup>9</sup> Bambang Eko Mulyono, *Loc.Cit*, hal. 59-60.

Hak milik terhadap tanah dijelaskan pada Pasal 20 Ayat (1) UUPA yaitu hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik secara turun temurun berarti bisa diwarisi oleh ahli waris yang memiliki tanah dan tidak memiliki jangka waktu seperti hak guna bangunan dan hak guna usaha. Dalam perkara penempatan bangunan di atas tanah milik orang lain terjadi karena perbuatan melawan hukum sehingga diajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri.

Penggugat merupakan Ketua I Yayasan Keluarga Partaningrat dan merupakan ahli waris daripada kerabat Yayasan Keluarga Partaningrat dengan bukti akta notaris nomor 4 Tahun 1953 dan diumumkan pada Tambahan Berita Negara Republik Indonesia pada Tanggal 23/1/1953 Nomor 7 dan melalui notaris diubah dengan akta nomor 397 tanggal 26 Mei 2017. Penggugat merupakan pemilik sah bangunan di atas tanah milik orang lain dengan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) Nomor 13 yang diperoleh atas nama Yayasan Keluarga Partaningrat. Tergugat merupakan ahli waris atau anak kandung daripada orang tuanya yang sudah meninggal dan ketika semasa hidup orang tua Tergugat atas perintah daripada orang tua Penggugat diberikan amanah untuk menjaga dan merawat tanah dan bangunan dengan SHGB.

Orang tua daripada Penggugat hanya memberikan amanah kepada orang tua daripada Tergugat untuk menjaga tanah dan bangunan dengan SHGB dan tidak dapat ditempati oleh pihak manapun termasuk daripada sanak keluarganya. Akan tetapi ternyata Tergugat I dan Tergugat II

menempati rumah tersebut tanpa seijin daripada pihak Penggugat selaku ahli waris yang sah secara hukum.

Perbuatan Tergugat I dan II menempati tanah dan bangunan tanpa seijin daripada pihak Penggugat selaku ahli waris yang sah secara hukum. Perbuatan daripada Tergugat I dan II merugikan Penggugat, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas perbuatan melawan hukum. Perbuatan ditentukan pada Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa; tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan kebenaran adanya perbuatan melawan hukum serta terdapat pembuktian unsur daripada perbuatan melawan hukum, diantaranya yaitu: a) adanya perbuatan melawan hukum; b) kesalahan; c) adanya kerugian; d) adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.<sup>10</sup> Jika memang Tergugat terbukti melakukan kesalahan yang disangkakan berupa perbuatan melawan hukum, maka Tergugat bertanggungjawab secara hukum untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan atas perbuatannya.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap penguasaan tanah dan bangunan, perbuatan melawan hukum atas penggunaan tanah dan bangunan. Penulis akan melakukan penelitian dengan judul skripsi: “Proses Penyelesaian Perkara

---

<sup>10</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1967, *Perbuatan Melanggar Hukum, Cetakan V*, Bandung: Sumur Bandung, hal. 16

Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian Proses Penyelesaian Sengketa Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara pebuatan melawan hukum terhadap penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik?
2. Bagaimana hakim dalam menentukan keputusan terhadap atas perkara perbuatan melawan hukum terhadap penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik?
3. Bagaimana akibat putusan hakim terhadap putusan atas perkara perbuatan melawan hukum terhadap penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian mengenai Proses Penyelesaian Sengketa Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara pebuatan melawan hukum terhadap penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik.

2. Untuk mengetahui hakim dalam menentukan keputusan terhadap atas perkara perbuatan melawan hukum terhadap penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik.
3. Untuk mengetahui akibat putusan hakim terhadap putusan atas perkara perbuatan melawan hukum terhadap penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian terhadap Proses Penyelesaian Sengketa Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik diharapkan dapat memberikan manfaat, diantaranya:

1. Penulis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan pengetahuan serta wawasan kepada penulis (pribadi), khususnya penulis lebih memahami dengan baik terkait dengan Proses Penyelesaian Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan.

2. Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran dan perkembangan ilmu pengetahuan pada bidang hukum, khususnya terkait hukum acara perdata mengenai Proses Penyelesaian Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

3. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu pengetahuan dan informasi kepada masyarakat terkait dengan hukum yang berlaku, khususnya mengenai hukum acara perdata dan Proses Penyelesaian Perkara Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

## **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 Proses Penyelesaian Perkara Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.<sup>11</sup>

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Proses Penyelesaian Perkara Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

### **3. Sumber Data**

#### **a. Data Sekunder**

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

#### **1) Bahan Hukum Primer**

---

<sup>11</sup>Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

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) 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 yang terkait dengan Proses Penyelesaian Perkara Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

## 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 Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:<sup>12</sup>

### 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 Proses Penyelesaian Perkara Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

### 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

---

<sup>12</sup>Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini terkait Proses Penyelesaian Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik. 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 Proses Penyelesaian Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik.

## 5. Metode Analisis Data

Metode Analisis data yang digunakanyaitu normatif-kualitatif dengana menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai Proses Penyelesaian Perkara Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Penempatan Tanah Dan Bangunan Tanpa Seizin Pemilik yang dipadukan pendapat responden dilapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

## **F. Sistematika Penulisan**

### 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 Terhadap Tanah

1. Pengertian Tanah dan Bangunan

2. Pengertian Hak Milik dan Hak Guna Bangunan

3. Pemilik Tanah Terhadap Hak Guna Bangunan

4. Penempatan Tanah dan Bangunan Tanpa Izin  
Pemilik Bangunan

6. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Perkara Di Pengadilan  
Negeri

1. Penyusunan Gugatan

2. Pengajuan Gugatan ke Pengadilan Negeri

3. Pemanggilan Para Pihak

4. Proses Pemeriksaan

5. Pembuktian

6. Putusan Hakim

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Hasil Pembahasan

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA