

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara agraris yang berarti tanah memiliki kedudukan penting dan fundamental dalam mendorong kehidupan masyarakat serta perekonomian nasional. Kebutuhan terhadap tanah dalam beberapa waktu akan semakin bertambah mengikuti semakin banyaknya angka jumlah penduduk. Tanah merupakan kebutuhan dasar seseorang untuk dijadikan tempat tinggal dan meneruskan kehidupan. Saat ini sudut pandang masyarakat terhadap tanah semakin berkembang yaitu bahwa tanah juga memiliki nilai ekonomis apabila dijadikan objek jual beli.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar. Pasal 1 Ayat (2) jo Pasal 4 Ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna

permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.¹

Beralihnya Hak Milik diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Hak milik atas tanah beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum, misalnya meninggalnya pemilik tanah. Hal tersebut secara hukum menjadikan hak milik atas tanah berpindah kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Maksud didaftarkannya peralihan hak atas tanah tersebut adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan kemudian dilakukan perubahan nama pemegang hak milik atas tanah tersebut.²

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat dimana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli tanah bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti penyerahan hak dari penjual ke pembeli dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran. Terang berarti perbuatan hukum harus dilakukan dihadapan pejabat yang memiliki wewenang, dalam hal ini PPAT

¹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria, Cetakan Keempat*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 3.

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, Hal. 96-97.

sehingga tidak melanggar hukum yang berlaku. Riil disini berarti kehendak atau niat sesuai dengan perbuatan berupa jual beli.³

Perbuatan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, dalam prosesnya tidak semua berjalan lancar. Proses jual beli tanah juga dapat menghadirkan masalah hukum untuk para pihak terkait sebagaimana dijelaskan oleh Putusan Pengadilan Negeri Surakarta bahwa pada tanggal 27 Juni 2016, Tergugat I bertemu dengan Penggugat di rumah makan warisan Kec. Baki, Kab. Sukoharjo untuk membicarakan rencana jual beli tanah milik Penggugat Desa Mayang, Kec. Gatak, Kab. Sukoharjo dan HM No.813 Desa Mayang, Kec. Gatak, Kab. Sukoharjo, termasuk I juga akan Tergugat membeli tanah tanah hak milik Turut Tergugat I atas nama Handayani yang kesemuanya terletak di Desa Mayang, Kec. Gatak, kab. Sukoharjo, dengan kesepakatan harga per meter Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), saat itu Tergugat I memberitahu Penggugat bahwa sudah memberikan uang tanda jadi kepada Turut Tergugat I sebanyak Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan tanpa memperlihatkan bukti kwitansi apapun sehingga pada tanggal 17 Juni 2016 sertifikat tanah milik Turut Tergugat I telah diserahkan kepada Notaris di Grogol, karena Penggugat memiliki hak atas rencana jual beli tanah miliknya HM 1789 dan HM 813 tersebut, kemudian Penggugat minta agar Tergugat I memberinya uang tanda jadi sebanyak Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), namun ditolak oleh Tergugat II

³ Mari SW, Sumardjono, 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, Makalah Seminar Peralihan Hak-hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa Ini, Jakarta: Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associate.

dengan alasan akan dibayar langsung tahap pertama di Notaris, sebesar Rp.2.470.000.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah).

Penggugat adalah Pemilik Sah tanah Sertifikat Hak Milik No.1789, luas 2400 M2, yang terletak di Desa Mayang , Kec.Gatak , Kab. Sukoharjo, tercatat atas nama Penggugat dan tanah Sertifikat Hak Mili, yang terletak di Desa Mayang Kec.Gatak, Kab. Sukoharjo, tercatat atas nama Haji Mustakim Nyoto Raharjo, namun tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan ikatan jual beli No.1,tanggal 2 September 2014 dihadapan Notaris dan Surat Kuasa Menjual No.2, tanggal 2 September 2014 dihadapan Notaris. Bahwa tanah tanah SHM No. 1789 Desa Mayang dan SHM Desa Mayang, Kec. Gatak, Kab. Sukoharjo tersebut diatas milik Penggugat, tanpa sepengetahuan oleh Penggugat ternyata diajukan Blokir oleh Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dan oleh Tergugat II, pengajuan Blokir Tergugat I tersebut diterima dan dicatatkan permohonan Blokirnya oleh Tergugat II berdasarkan gugatan Tergugat I terhadap Turut Tergugat I di PN Sukoharjo dengan Registrasi Perkara Nomor 49/Pdt.G/2017/PN.Skh tanggal 05/06/2017 dan pencatatan Blokir yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut tanpa pengkajian yang mendalam tentang Obyek Hukum dan Subyek Hukum gugatan. Pemblokiran terjadi dikarenakan bahwa Agunan/Jaminan kredit tersebut adalah bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pataruman, Kecamatan Tarogong, Kabupaten Garut, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3919, Desa Singopuran, atas nama PT. Menara Sentosa, telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan

dan sebagaimana prinsip hukum jaminan bahwa hak preferen dari Kreditor pemegangnya (Turut tergugat IV) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*).

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita menjelaskan bahwa blokir atau pencatatan blokir merupakan tindakan administrasi kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa atas tanah tersebut. Status quo merupakan sebagaimana keadaan sekarang.

Perbuatan daripada Tergugat merugikan Penggugat, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas perbuatan melawan hukum. Perbuatan ditentukan pada Pasal 1365 KUHPdata, 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 Tergugat melanggar beberapa unsur perbuatan melawan hukum, yaitu: a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; b) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; c) Bertentangan dengan kesusilaan; d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

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.⁴ 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 jual beli tanah, tata cara jual beli tanah, serta penyelesaian sengketa pada proses jual beli tanah. Oleh sebab itu, penulis akan melakukan penelitian dengan judul skripsi “Proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada penjelasan pada latar belakang, mengenai proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1 Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain?

⁴ Wirjono Prodjodikoro, 1967, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cetakan V, Bandung: Sumur Bandung, hal. 16

- 2 Bagaimana hakim dalam menentukan keputusan terhadap perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain?
- 3 Bagaimana akibat setelah putusan atas perkara perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian mengenai proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.
2. Untuk mengetahui hakim dalam menentukan keputusan terhadap perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.
3. Untuk mengetahui akibat setelah putusan atas perkara perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian terhadap proses penyelesaian perkara proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain 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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.⁵

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

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:

- a) Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

⁵Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

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

perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:⁶

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 proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

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 proses penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang

⁶Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.

telah di blokir oleh pihak lain. 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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain.

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 perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang telah di blokir oleh pihak lain yang dipadukan pendapat responden dilapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa secara kualitatif 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 Terhadap Jual Beli Tanah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Jual Beli Tanah
2. Proses Jual Beli Tanah
3. Proses Pemblokiran Tanah Oleh Pihak Lain
4. Perbuatan Melawan Hukum
5. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum
6. Jual Beli Tanah Yang Telah Diblokir Oleh Pihak Lain
Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum

B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Perkara 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. Bukan Pembuktian

- c. Alat Bukti
- d. Penilaian Pembuktian/KesimpulanPembuktian
- 6. Penilaian Pembuktian
- 7. Putusan Hakim
 - a. Pengertian Putusan
 - b. Macam-macam Putusan
 - c. Pertimbangan Putusan
 - d. Pelaksanaan Putusan

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Penyelesaian Perkara Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Yang Telah Di Blokir Oleh Pihak Lain
- B. Hakim Dalam Menentukan Keputusan Terhadap Perkara Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Yang Telah Di Blokir Oleh Pihak Lain
- C. Akibat Setelah Putusan Atas Perkara Perkara Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Yang Telah Di Blokir Oleh Pihak Lain

BAB IV: PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran