

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan manusia, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi (tanah). Perkembangan dan pertambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya.<sup>1</sup>

Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi, diawali dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan tanah berupa hak milik yang mempunyai fungsi sosial itu dilindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, sehingga ketika hak milik itu diperlukan untuk kepentingan umum maka harus diberikan ganti kerugian

---

<sup>1</sup>Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Bersertifikat*, CV. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

yang wajar dan segera dilaksanakan sesuai dengan Pasal 36 dan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.<sup>2</sup>

Hak milik atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria atau Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan, peralihan hak dengan pemindahan atas tanah dapat terjadi dengan jual beli, tukar menukar, dan hibah, disisi lain untuk peralihan hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria barat, perpindahan hak atau balik nama harus melalui *overschrijving ambtenaar*, proses ini dapat dilakukan setelah terjadi transaksi jual beli terlebih dahulu dihadapan Notaris atau Badan atau Pejabat lain yang sama, untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah.<sup>3</sup>

Syarat formil bukti obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah bersangkutan dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, prinsip utama peralihan jual beli adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya

---

<sup>2</sup>Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2011, hlm. 3.

<sup>3</sup>Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hlm. 2.

seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah, atas hak kepemilikan ini mengandung kosekuensi hukum, sehingga jual beli subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.<sup>4</sup>

Prinsip penghormatan terhadap hak milik pribadi ini kemudian dicantumkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 perubahan kedua yaitu dalam Pasal 28 A, 28 H ayat (4) dan 28 J ayat (2). Berbagai peraturan perundang-undangan yang ada dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung memberikan jaminan bagi terwujudnya hak-hak tersebut baik bagi orang perorangan maupun kelompok, namun demikian kenyataannya tidak semua peraturan perundang-undangan mendukung tujuan tersebut.<sup>5</sup>

Indonesia sebagai salah satu negara hukum, sudah selayaknya prinsip-prinsip dari suatu negara hukum harus dihormati dan dijunjung tinggi. Salah satunya adalah diakuinya prinsip peradilan yang bebas dan tidak memihak, sejauh mana prinsip ini berjalan, tolak ukurnya dapat dilihat dari kemandirian badan-badan peradilan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam menegakkan hukum dan keadilan, maupun dari aturan perundang-undangan yang memberikan jaminan yuridis adanya kekuasaan kehakiman.<sup>6</sup>

Menurut Prof. Dr. R. Supomo, S.H., dalam Sri Wardah menyebutkan bahwa dalam peradilan perdata tugas Hakim adalah: “Mempertahankan tata hukum (*burgerlijke rechtsorde*), menetapkan apa yang ditentukan oleh hukum

---

<sup>4</sup>*Ibid.*, hlm. 3.

<sup>5</sup>Maria S.W. Sumaradjono, *Op. Cit.*, hlm. 4.

<sup>6</sup>Sri Wardah, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Melia, Yogyakarta, 2007, hlm. 1.

dalam suatu perkara”, pertimbangan hakim sangat dibutuhkan dalam menjatuhkan sebuah putusan yang diharapkan agar menjadi solusi atas sebuah sengketa antara para pihak yang bersangkutan. Putusan hakim diyakini mengandung keadilan dan kepastian hukum, disamping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan. Hak atas tanah di Indonesia diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditindaklanjuti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>7</sup>

Penelitian ini dilakukan karena di Kabupaten Jepara masih terdapat tanah yang belum bersertifikat dan masih dalam bentuk letter C, oleh karenanya banyak terjadi kasus sengketa tanah pada saat peralihan proses jual beli. Di Pengadilan Negeri Jepara terdapat 36 kasus sengketa tanah dari bulan Januari 2017 sampai dengan bulan Desember 2020.<sup>8</sup>

Alasan peneliti tertarik melakukan penelitian pada perkara Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa karena pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan, menurut penilaian peneliti kurang sesuai dengan peraturan yuridis yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pada

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, hlm. 8.

<sup>8</sup>Sistem Informasi Penelusuran Perkara, <http://sipp.pn-jepara.go.id/>, 17 Oktober 2020



ketentuan Pasal tersebut jelas mewajibkan ganti kerugian atas perbuatan yang dilakukan oleh tergugat, diantaranya melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menguasai tanah dan bangunan secara paksa selama satu tahun serta tidak mau menyerahkan duplikat sertifikat hak milik baru yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara, namun dalam perkara Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa. Putusan hakim hanya menyebutkan ganti rugi atas biaya perkara dan pengembalian sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan baru yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Jepara, hakim dalam putusannya tidak menyebutkan ganti kerugian biaya materiil atas perbuatan menguasai lahan dan bangunan secara paksa dengan kerugian sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dalam kurun waktu satu tahun dihitung dari bulan Juli tahun 2016 sampai dengan bulan Agustus tahun 2017, bahwasannya penguasaan lahan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga hal itulah yang menarik untuk diteliti.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa tuntutan ganti kerugian atas perbuatan tergugat melakukan penguasaan tanah dan bangunan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun dalam putusannya hakim tidak mengabulkan tuntutan tersebut, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Terhadap Tuntutan Penguasaan Paksa Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa)”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengapa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menimbulkan sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan?
2. Mengapa hakim tidak mengabulkan tuntutan terhadap penguasaan paksa dalam gugatan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang Peneliti kemukakan pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang menimbulkan sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab hakim tidak mengabulkan tuntutan terhadap penguasaan secara paksa dalam gugatan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian mengenai analisis yuridis penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat hak milik terhadap tuntutan penguasaan paksa atas tanah dan bangunan (Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa), diharapkan dapat memberikan suatu manfaat secara teoritis maupun praktis atau kegunaan yang dapat diambil dan diterapkan. Kegunaan atau manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

## 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan dapat memberikan sumbangan ke arah pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah.

## 2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis kepada masyarakat, dengan memberi pengetahuan dan pemahaman mengenai ilmu hukum khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan peralihan sertifikat kepemilikan atas tanah agar tidak terjadi sengketa setelah terjadi proses pemindahan hak atas tanah.

## **E. Sistematika Penulisan**

Penyusunan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang saling berkaitan. Berikut ini uraian secara singkat mengenai sistematika penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Terhadap Tuntutan Penguasaan Paksa Atas Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa)”, dari Bab I sampai dengan Bab V adalah sebagai berikut:

### **1. BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab pertama akan dijelaskan mengenai Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab kedua ini akan dijelaskan mengenai kajian teoritis yang berhubungan dengan skripsi ini dan menjadi acuan dalam pembahasan terhadap permasalahan yang telah dirumuskan, terdiri dari beberapa sub bab yaitu:

- a. Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah: 1. Pengertian dan sifat jual beli menurut hukum tanah nasional, 2. Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli, 3. Obyek dan syarat-syarat jual beli hak atas tanah.
- b. Tinjauan umum tentang sengketa pertanahan: 1. Pengertian tanah, 2. Pengertian sengketa hukum atas tanah, 3. Mekanisme penyelesaian sengketa hukum: a). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), b). Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi).
- c. Tinjauan umum tentang perbuatan melawan hukum.
- d. Tinjauan umum tentang putusan

## **3. BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ketiga penulis menjelaskan terkait metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data dan metode analisis data.

## **4. BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab keempat dalam skripsi ini memuat hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan perumusan masalah yang telah disusun, meliputi penyebab peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menimbulkan



sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan serta penyebab hakim tidak mengabulkan tuntutan terhadap penguasaan paksa dalam gugatan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan.

## **5. BAB V : PENUTUP**

Pada bab kelima memuat kesimpulan yakni jawaban rumusan masalah skripsi ini dan saran yang diberikan penulis dalam mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut.

