

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari – hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan karena disinilah setiap orang bercocok tanam, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan berketurunan beranak, bercucu yang akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah orang meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir, sehingga akan masyarakat adat tanah memiliki sifat religius.

Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tetapi menjelma juga sebagai peraturan – peraturan adat.

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan penting dalam hukum adat yaitu :

a. Karena sifatnya :

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang tanah malah lebih menguntungkan, contohnya : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom. Tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetapi berwujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena fakta :

Yaitu susunan kenyataan bahwa tanah itu :

- Merupakan tempat tinggal persekutuan
- Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dagang – dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.¹

Menurut realitas warga desa digolongkan atas dasar hubungannya dengan tanah juga atas dasar ini warga desa turut ambil bagian dalam pemerintah desa, umpama hanya pemilik tanahlah yang dahulu kala boleh memilih anggota Pemerintah Desa dan mempunyai tanggung jawab yang lebih besar terhadap desa dari pada yang bukan pemilik tanah. Sistem masyarakat hukum yang terendah. Demikian ini menunjukkan sifat agraris dari masyarakat kita.²

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat Kolonial sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Akibat zaman penjajahan terjadi perlakuan yang tidak wajar terutama pada hukum agraris terjadi dualism, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan eropa atau yang dipersamakan, mendapat jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.³

Terhadap tanah-tanah hak adat diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan

¹ Soerojo Wignjodipuro, 1982. "*Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*", Gunung Agung, Jakarta, hlm.197

² Imam Sutiknyo, 1987. "*Proses Terjadinya UUPA*", Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta. Hlm. 57

³ *Ibid* hlm.58

hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan hukum merupakan bukti hak.⁴

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut;

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyatakan bahwa Negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan Negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum. Undang – Undang ini mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek Perdata dan aspek Administrasi, yang berisikan politik pertanahan nasional, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Sedangkan Sengketa Tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa objek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.⁵

⁴ *Ibid* hlm.59

Munculnya beberapa kasus sengketa tanah di Indonesia terakhir ini seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 70 tahun Indonesia merdeka, Negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Ketika seseorang telah mengalihkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Ketika seseorang telah mengalihkan haknya (hak atas tanah), kepada orang lain “secara sah” maka orang tersebut sudah tidak punya hak lagi atas tanah yang dialihkan, sejak dilakukannya peralihan hak.

Walaupun di Indonesia memberikan ruang untuk setiap orang mencari keadilan melalui pengadilan, namun sistem peradilan di Indonesia dianggap masih rumit. Hal inilah mengapa banyak masyarakat enggan menghadap ke pengadilan untuk mencari keadilan dan untuk mempertahankan haknya.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan

⁵ Sudargo Gautama, 1997. *“Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya”*, Cetakan Kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.94

antara hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.⁶ Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relative dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah; guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku atau tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya:

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualism dalam hukum agrarian;
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraris.
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia)⁷

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan:

- a. Kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA.
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁸

Tanah merupakan hal yang sangat sentral, selain sebagai sarana produksi dijadikan sebagai tempat pemukiman. Sangat pentingnya tanah, di Indonesia masih banyak masyarakat

⁶ Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Terhadap Sumberdaya Tanah”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN bekerjasama dengan ASPPAT, tanggal 12 oktober 1998, di Jakarta, hlm 4

⁷ *Ibid* hlm.6

⁸ Sudargo Gautama, Op Cit hlm.16

kita yang belum mendapatkan tanah, masih banyak gugatan tentang tanah terdaftar di pengadilan.

Maka dari itu Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat penting, sejak awal merdeka berbagai regulasi diterbitkan regulasi diterbitkan untuk mengatur tentang tanah ternyata belum juga menyelesaikan semua problem tanah, khususnya dalam peralihan hak atas tanah. Hal ini tidak terjadi begitu saja, pasti ada hal yang membuat ini semua terjadi. Kebutuhan atas tanah terus meningkat, hal ini bisa kita lihat bahwa harga tanah terus mengalami kenaikan khususnya di kota-kota. Tidak ada dalam sejarah, ada harga tanah yang turun.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan dimana seseorang melakukan suatu perbuatan yang merugikan orang lain tetapi perbuatan itu tidak didasari atau dikehendaki oleh perjanjian. Pada awalnya pengertian perbuatan melawan hukum hanya diartikan secara sempit, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang saja. Kan tetapi, kemudian *Hoge Road* dalam kasus yang terkenal *Lindenbaum* melawan *Cohen* memperluas pengertian melawan hukum bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.⁹

Penafsiran secara luas atas pengertian perbuatan melawan hukum juga sejalan dengan perkembangan teori dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian harus dibuat dengan itikad baik yang berarti harus memperhatikan asas kepatutan.

Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Pasal 14 sangat jelas mengatur mengenai pertanahan, sebagaimana yang disebutkan dalam yang menyatakan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi poin (k) tentang pelayanan

⁹ Suharnoko, 2007."*Hukum Perjanjian Teori dan Analisi Kasus*", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 119

pertanahan. Kaitan dengan pelaksanaan otonomi daerah itu juga, sesuai dengan yang terdapat dalam penjelasan poin (b), yang menyebutkan bahwa prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan pemerintah yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Hal di atas mengartikan bahwa daerah memiliki kewenangan membuat arah kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat. Selanjutnya juga kebijakan nasional di bidang pertanahan saat ini, melalui kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota dan provinsi, secara tegas dijelaskan bahwa sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan, dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota, meliputi:

1. Pemberian izin lokasi;
2. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
3. Penyelesaian sengketa tanah garapan ;
4. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan satuan tanah untuk pembangunan;
5. Penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
6. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
7. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
8. Pemberian izin membuka tanah;
9. Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.¹⁰

Dalam bidang pertanahan, Undnag-Undang Nomor 23 Tahun 2014 memberikan pengaturan meliputi penyelenggaraan kegiatan dibidang pertanahan, dan memberikan kewenangan pengaturannya kepada Pemerintah Daerah propinsi maupun kabupaten/kota.

1.2 Identifikasi Masalah

¹⁰ M.Rizak Akbar dkk, 2005. “*Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat*”, LPNU Press, Pekanbaru, hlm.9

Dalam permasalahan ini, tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan antara pemko medan dan masyarakat dalam objek sengketa timbul karena adanya penggarapan tanah oleh masyarakat bersama pemko medan dengan dibangunnya tanah diatas bangunan sekolah, umumnya terjadi atas tanah-tanah bekas hak *eigendom* yang berupa lahan kosong, kadangkala penggarap-penggarap tersebut bekerja sama dengan pejabat-pejabat setempat untuk memberikan keterangan tentang keberadaan penggarap di atas tanah tersebut.¹¹

Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah :

1. Kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan antara Pemko Medan dan masyarakat.
2. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala penyelesaian sengketa pertanahan antara pemko medan dengan masyarakat.
3. Faktor penyebab terjadinya perselisihan pertanahan antara Pemko Medan dan Masyarakat.
4. Dampak terjadinya perselisihan sengketa pertanahan antara Pemko Medan dan Masyarakat.

1.3 Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis suatu Putusan yaitu No.72/Pdt.G/2013/PN.Mdn. tentang perbuatan melawan hukum terhadap sengketa pertanahan. Penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan skripsi ini, batasan-batasan dalam skripsi ini adalah hanya membahas Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Pertanahan Antara Pemko Medan dan Masyarakat.

¹¹ Boedi Harsono, 1992. "*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan hukum tanah*", Djambatan, Jakarta, hlm.3.

1.4 Perumusan Masalah

Jadi yang menjadi masalah- masalah pokok di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan antara pemko medan dan masyarakat?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala penyelesaian sengketa pertanahan antara pemko medan dan masyarakat?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Ketika melakukan sebuah penelitian maka pada umumnya terdapat suatu tujuan penelitian, sama halnya dalam penulisan skripsi ini juga mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai didalam pembahasan nantinya. Dan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adapun tujuan pokok penulisan skripsi adalah:

1. Untuk mengetahui kendala dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara pemko medan dan masyarakat.
2. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala penyelesaian sengketa pertanahan antara pemko medan dengan masyarakat.

1.5.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis
Guna mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya mengenai tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan.
2. Secara praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam memiliki suatu objek tanah agar memiliki bukti kepemilikan tanah.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum dan tanah.

