

## 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 dalam 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 suatu kenyataan bahwa tanah itu :
  - Merupakan tempat tinggal persekutuan
  - Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikuburkan

- Merupakan pola tempat tinggal dagang-dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

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 agraria terjadi dualisme, 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.<sup>3</sup>

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 hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.<sup>4</sup>

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;

---

<sup>1</sup>Soerojo Wignjodipuro, 1982. *"Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat"*, Gunung Agung, Jakarta. Hal. 197

<sup>2</sup> Imam Sutiknyo, 1987. *"Proses Terjadinya UUPA"*, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta. Hal. 57

<sup>3</sup> *Ibid* Hal.58

<sup>4</sup> *Ibid* Hal.59

“ 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 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.<sup>5</sup>

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 haknya (hak atas tanah), kepada

---

<sup>5</sup>Sudargo Gautama, 1997. *“Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya”*, Cetakan Kespuluh Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 94

orang lain “secara sah” maka orang tersebut sudah tidak punya hak lagi atas tanah yang dialihkan, sejak dilakukannya peralihan hak.

Peralihan Hak Atas Tanah sering menimbulkan sengketa dikemudian hari, Tanah yang dimiliki dulunya tergugat sekarang menjadi penggugat itu ternyata tanah hibah yg diberikan seorang mayor TNI kepada ayah penggugat. Tanah tersebut ternyata, tanah garapan bekas G 30 SPKI. Hal ini akan menumbulkan konflik antar kedua belah pihak yang besengketa. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas persil tanah bekas Hak Pakai Nomor 34/HP/1963 tanggal 6 Agustus 1963 seluas + 25.000 m<sup>2</sup>, dan tanah bekas Hak Pakai Nomor 36/HP/1963 tanggal 6 Agustus 1963 seluas + 25.000 m<sup>2</sup>, dan kedua bidang tanah tersebut letaknya saling berbatasan dan merupakan satu kesatuan bidang tanah yang tidak terpisahkan dengan luas seluruhnya + 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Bersama, ukuran + 125 meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik T. Rizal, ukuran + 125 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Patriot, ukuran + 400 meter;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Perwira (Komplek Perumahan Perwira), ukuran + 400 meter

Tanah mana terletak di Jalan Patriot/Jalan Perwira Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara (dahulu termasuk dalam Daerah Tingkat II Deli Serdang, Kabupaten Deli Hilir, Kecamatan Sunggal, Kampung Lalang).

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II sangat keberatan tentang bukti surat akte hibah yang dijadikan Majelis Hakim tingkat pertama sebagai dasar bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat diterima gugatannya yang dalam pertimbangannya:

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya dalam putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa tanah-tanah bekas Hak Pakai Nomor 34/HP/1963 dan Nomor 36/HP/1963 tersebut adalah Hak dari Tan Tjai Poh alias Tan Tjai King yang menghibahkan tanah-

tanah bekas Hak Pakai Nomor 34/HP/1963 dan Hak Pakai Nomor 36/HP/1963 kepada Penggugat adalah sah dan dapat dibenarkan secara hukum.

Menimbang berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis berpendapat bahwa Tan Tjai Poh alias Tan Tjai King adalah pihak yang paling berhak terhadap tanah sengketa, dan karena Tan Tjai Poh alias Tan Tjai King ialah pihak yang paling berhak terhadap tanah sengketa maka perbuatan menghibahkan yang telah dilakukan Tan Tjai Poh alias Tan Tjai King kepada Penggugat sebagai bukti surat P-31 dan P-32 jugasah menurut hukum, sehingga haruslah dinyatakan sebagai pemilik atau pemegang hak hak yang sah atas sengketa dimaksud.

Dan dasar hukum yang terletak pada Peralihan Hak Atas Tanah sebagai berikut;

- a. Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat (2), 28 Ayat (3), 35 Ayat (3)
- b. PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1)
- c. PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 2 Ayat (1), (2)

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.

Tanah merupakan hal yang sangat sentral, selain sebagai sarana produksi dijadikan sebagai tempat pemukiman. Sangat pentingnya tanah, di Indonesia masih banyak masyarakat kita yang belum mendapatkan tanah, masih banyak gugatan tentang tanah terdaftar di pengadilan.

Maka dari itu Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat penting dan Vital, sejak awal merdeka berbagai regulasi diterbitkan untuk mengatur tentang tanah. Namun hukum/undang-undang yang 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.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Dalam permasalahan ini, tinjauan yuridis peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa timbul karena adanya penggarapan tanah oleh rakyat umumnya terjadi atas tanah-tanah bekas hak *eigendom* yang berupa lahan kosong, kadangkala penggarap-penggarap tersebut bekerjasama dengan pejabat-pejabat setempat untuk memberikan keterangan tentang keberadaan penggarap di atas tanah tersebut.<sup>6</sup>

Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah:

Sejauh mana proses penyelesaian peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa.

## 1.3 Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis suatu Putusan yaitu No. No.149/Pdt.G/2012/PN.Mdn. tentang peralihan hak atas tanah Penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan Skripsi ini, batasan-batasan dalam Skripsi ini adalah hanya membahas Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa dari segi perdata saja.

## 1.4 Perumusan Masalah

Dalam pembuatan suatu ilmiah khususnya Skripsi, maka untuk mempermudah penulis dalam pembahasan, perlu dibuat suatu permasalahan yang sesuai dengan judul yang diajukan.

Jadi yang menjadi masalah-masalah pokok didalam skripsi ini adalah sebagai berikut ;

Bagaimana proses penyelesaian peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa?

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 1992. "Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – peraturan hukum tanah", Djambatan, Jakarta, Hal. 3.