

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia, tanah merupakan faktor yang sangat penting. Dimana tanah dalam kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan atau dilepas. Dan tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggal pun selalu membutuhkan tanah. Dan tanah adalah asset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat yang adil dan makmur. Tanah juga mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social aset dan capital aset. Sebagai social aset tanah merupakan sarana peningkat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai capital aset tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-sebesarnya dalam kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan disisi lain juga harus di jaga kelestariannya. Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Manusia hidup senang serba kecukupan jika mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai jika mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang

berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat dan kebutuhan atas tanah yang 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, karena tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Dan pada umumnya tanah juga mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya permasalahan dan sengketa dalam kehidupan masyarakat. Dalam hal ini yang dimaksud dengan sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.¹ Dan ada pun penyebab lain terjadinya konflik/masalah adalah masalah hukum/undang-undang yang mengatur tentang tanah ternyata belum juga menyelesaikan semua problem tanah, khususnya dalam pengalihan hak atas tanah seperti penyebab terjadinya konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh negara, inkonsistensi,

¹ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Liberty Yogyakarta, Yogyakarta., 2013, Hal.7

dan ketidaksinkronisasian. Dan penyebab lain secara umum motif dan latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan adalah:

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau
2. Harga tanah yang meningkat
3. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari akan kepentingan dan haknya.
4. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah.
5. Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.
6. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.²

Dimana konflik tersebut juga dapat menimbulkan dampak sosial dalam bidang pertanahan seperti dapat terjadinya ketidak harmonisan / kerenggangan sosial antara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerjasama antara mereka.

Karenanya oleh Pemerintah kebijaksanaan mengenai tanah ini telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa:

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

² Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri III dan Seri IV*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hal. 21.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan.

Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Dan pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah pengalihan kepemilikan hak atas tanah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui jual beli adalah Hak Milik. Hak Milik yaitu hak turun yang temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.³ Apabila sudah dilakukan pengalihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah.⁴

Pengalihan hak milik atas tanah yang dikarenakan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud untuk memindahkan hak milik atas tanahnya kepada orang lain. Dimana berpindahnya hak milik atas tanah tersebut diinginkan oleh kedua belah pihak melalui jual beli. Permasalahan ini sering terjadi pada waktu pemindahan hak atas tanah berlangsung, yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain, misalnya pada saat jual beli, waris, hibah, tukar

³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hal. 97

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group), 2009, hal. 90

menukar dan lain-lain.⁵. Hal ini merupakan perbuatan hukum dan mengakibatkan berpindahnya suatu hak atas tanah pada orang lain. Salah satu contoh lain pengalihan hak atas tanah adalah melalui Hibah. Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik. Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Dan contoh lain pengalihan hak atas tanah adalah melalui tukar menukar. Dimana Tukar Menukar Menurut Pasal 1541 KUHPerdara menyatakan tukar menukar ialah “suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”. Definisi lain dari perjanjian tukar menukar adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang yang ditukar, begitu juga pihak lainnya berhak menerima barang yang ditukar. Apabila sudah dilakukan pengalihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Dengan demikian bahwa setiap pengalihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, hibah, tukar menukar harus dihadapan PPAT. Namun hal ini bukan berarti terlepas dari sengketa. Dimana pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.

⁵ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*. (Jakarta: Rajawali Press), 1994, hal. 34

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.

Dalam hal ini adanya perbuatan melawan hukum dan ada sanksi perdatanya. Dimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan merugikan seseorang atau individu dan merasa hak-haknya di curi. Salah satu bentuk perbuatan melanggar hukum dalam kajian penelitian ini adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil dan moril bagi pemilik yang sah. Kerugian tersebut disebabkan adanya pihak-pihak yang melakukan perbuatan berupa pengalihan kepemilikan hak atas tanah.

Sengketa tersebut dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn, dimana dalam sengketa tersebut penggugat mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat dengan uraian sebagai berikut :

1. Mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dimana penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain /tergugat.
2. Tergugat telah menembok keliling seluruh tanah persil dan menguasai lahan tanah tersebut dengan mengklaim bahwa tanah tersebut sebagai miliknya.
3. Para pengugat telah beberapa kali memberikan somasi kepada tergugat agar dapat membicarakan penyelesaian persoalan tanah persil yang sudah ditembok oleh tergugat I secara melawan hukum, namun bersangkutan tidak pernah menanggapi dan somasi yang dikirim melalui pos pun

sengaja tidak mau diterima sehingga harus balik kembali kepada para penggugat.

4. Tergugat memakai tenaga preman untuk menjaga tanah tersebut dan memaksa para pemilik tanah tersebut / yang sah untuk menjual tanah persilnya kepada tergugat dan dijual dengan harga murah.
5. Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mendaftarkan tanah objek sengketa ke Badan Pertanahan Nasional sehingga memperoleh 2 (dua) eksemplar Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Tindakan tergugat yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum oleh penggugat tidak di akui begitu saja oleh tergugat, hal ini didasarkan atas kepemilikan hak atas tanah yang sama antara penggugat dan tergugat sehingga sengketa kepemilikan tanah ini berlanjut sampai dengan pengadilan pada tingkat Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor : 207/pdt.G/2013/PN.Mdn.

Majelis hakim dalam keputusannya Nomor: 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn, mengabulkan sebagian gugatan para penggugat, dan memeriksa perkara perbuatan melanggar hukum dalam pengalihan kepemilikan hak atas tanah dan hakim memeriksa perkara tersebut berdasarkan hukum-hukum yang berlaku seperti alat bukti yang dihadirkan para pihak dan juga dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak sebagai pendukung tuntutananya.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka peneliti merasa sangat tertarik untuk meneliti tentang **„Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn)“**.

1.2. Indektifikasi Masalah

Indektifikasi sehubungan dengan pembahasan skripsi ini adalah :

1. Apakah Faktor Penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn?
2. Apakah Akibat Hukum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn?

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diajukan maka penelitian ini dibatasi pada bidang penelitian tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dengan meneliti Putusan pada Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang permasalahan di atas, adapun permasalahan yang dapat dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada 2 (dua) hal, yaitu :

1. Bagaimana faktor penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn?
2. Bagaimana akibat hukum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn?

1.5. Tujuan penelitian dan Manfaat penelitian

1.5.1. Tujuan Umum

Adapun tujuan penulisan ini adalah untuk mengembangkan kemampuan dalam menyampaikan dan menuliskan pikiran dalam suatu karya ilmiah serta lebih memahami mengenai aturan-aturan hukum yang berlaku terutama yang terkait dengan pengaturan tentang pengalihan kepemilikan hak atas tanah, dan secara umum penelitian ini untuk mengembangkan ilmu hukum, khususnya bidang hukum keperdataan melalui pemahaman terhadap pengaturan dalam pengalihan kepemilikan hak atas tanah. Sehingga dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat berkaitan dengan pengalihan kepemilikan hak atas tanah.

1.5.2. Tujuan Khusus Penelitian

Berdasarkan pada tujuan umum diatas, adapun tujuan khusus dari penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadi Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terjadinya Perbuatan Pelawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

1.5.3. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat antara lain:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan bagi pengembangan ilmu hukum yang pada umumnya tentang perkembangan perbuatan melawan hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah.

2. Secara praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pihak-pihak yang terkait dalam perbuatan melawan hukum dan diharapkan dapat berguna pada masyarakat agar mengetahui akibat terjadinya perbuatan melawan hukum. Bagi peneliti sendiri disamping untuk menyelesaikan studi juga dapat bermanfaat untuk memperluas pengetahuan dibidang ilmu hukum penulis tentang perbuatan melawan hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah.

