

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak dahulu, tanah merupakan aspek kebutuhan yang sangat melekat pada kehidupan manusia. Menurut Arianto,¹ kehidupan manusia secara langsung dan tidak langsung selalu berhubungan dengan tanah. Beliau juga menyebutkan bahwa dikarenakan Indonesia merupakan negara agraris menyebabkan masyarakat Indonesia selalu membutuhkan dan melibatkan tanah pada kehidupan sehari-harinya. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya. Maka dari penjelasan di atas, persediaan tanah tak dapat bertambah sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah yang selalu bertambah. Hal tersebut menyebabkan tanah memiliki nilai tinggi dalam aspek ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup masyarakat mulai dari membangun tempat tinggal, hingga kebutuhan lainnya yang mempunyai lingkup lebih besar seperti membangun fasilitas umum untuk dapat menyesuaikan dengan perkembangan zaman. Serta menurut Amienullah,² nilai tanah kian hari semakin meningkat. Hal itu disebabkan oleh jumlah permintaan terhadap tanah juga meningkat. Tanah

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta: Djambatan, 2008) hal.15

² <http://repository.unissula.ac.id/7377/4/4.%20BAB%20I.pdf> e-journal diakses pada 22 September 2021

sering digunakan sebagai agunan dalam kredit bank, oleh karena nilai nominalnya yang semakin tinggi, tidak dapat dipindah-tangankan, dan tidak dapat rusak. Dari penjelasan di atas, banyak ditemui permasalahan sengketa tanah yang terjadi di Indonesia sehingga tak jarang pada saat sengketa tanah sedang diperjuangkan terjadi konflik dalam masyarakat, dikarenakan setiap orang ingin untuk mendapatkan serta menguasai tanah sehingga hal ini mengakibatkan insiden sengketa yang berkepanjangan.

Tanah dapat diartikan sebagai suatu permukaan atau lapisan bumi dan juga dapat diartikan sebagai permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah oleh suatu negara dan menjadi daerah bagi suatu negara. Tanah dan bangunan memegang peranan penting dalam kehidupan manusia karena dengan tanah dan bangunan manusia dapat memenuhi kebutuhan pokoknya yaitu tempat untuk menetap. Indonesia merupakan negara hukum dimana Konstitusi sebagai hukum tertinggi di Indonesia yang mengatur penyelenggaraan kekuasaan negara dan sebagai jaminan atas hak-hak warga negara melalui Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 (UUD 1945) telah mengamanatkan bahwa:

“Bumi, air dan serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 ayat (4) dijelaskan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi

di bawahnya serta yang berada di bawah air. Keberadaan tanah juga turut serta dengan hak atas tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 Angka (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.”

Sebagai salah satu komponen pokok yang dibutuhkan masyarakat, pertanahan memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat. Hal ini menyebabkan pada proses pembuatan sertifikat, proses pendaftaran tanah perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi serta kebutuhan masyarakat.³ Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak atas Tanah (“Permen ATR No. 7/2016”), Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (“Menteri”) mengatur bentuk dan isi sertifikat hak atas tanah beserta sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (“KKP”) yang merupakan sistem elektronik pendaftaran tanah. Peraturan ini mencabut ketentuan bentuk dan isi sertifikat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

³ <http://www.hukumproperti.com/pertanahan/bentuk-dan-isi-sertifikat-hak-atastanah/>

diakses pada 27 September 2021

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Keberadaan hak - hak perorangan atas tanah selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Serta masing - masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak - hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.⁵

Dikarenakan sangat pentingnya tanah dalam kelangsungan kehidupan masyarakat, diperlukan peraturan yang dapat menangani hal seperti penggunaan, pemanfaatan, kepemilikan serta tindakan hukum terkait hal-hal tersebut. Tujuan dari dibuatnya peraturan tersebut agar dapat terhindar dari persengketaan tanah terkait hal yang menyangkut kepemilikan suatu tanah maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah, sehingga dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016

⁵ Sunario Basuki, Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2010 hal. 1

Secara yuridis, tanah adalah permukaan bumi dan UUPA sendiri memberikan serta menyediakan hak kepada pemilik tanah untuk digunakan dan diusahakan. Ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya memiliki objek pengaturan yang sama, yaitu hak - hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu sistem.⁶

Hal ini juga menunjukkan bahwa hak atas tanah menjadi konsentrasi penting dalam bidang pertanahan, dengan populasi manusia yang meningkat turut mempengaruhi meningkat permintaan atas tanah sehingga hak kepemilikan atas tanah menjadi urgensi dalam dunia pertanahan. Namun terkadang ketidak-sinkronan antara pengawasan di bidang pertanahan dan kebutuhan masyarakat atas pembangunan, menyebabkan timbulnya banyak sengketa mengenai kepemilikan lahan. Sehingga untuk memperkecil kemungkinan terjadinya sengketa hak atas tanah, diperlukan pemahaman terkait ketentuan hukum/prosedur yang mencakup peralihan hak atas tanah, antara lain meliputi perjual-belian tanah, penghibahan tanah, pertukaran tanah, maupun sebagai akibat beralihnya hak atas lahan tanah dari pemilik yang telah meninggal dunia diserahkan kepada ahli warisnya, sebagaimana hal ini diatur dalam Undang Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Setiap orang yang telah memiliki suatu hak atas tanah

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta: Djambatan, 2008) hal.17

secara sah tidak dapat diambil alih atau dikuasai oleh orang lain tanpa suatu perikatan atau perjanjian dengan pemilik yang sah. Setiap warga negara diwajibkan untuk mematuhi serta melaksanakan hal tersebut seperti ketentuan yang sudah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, hal ini dikarenakan agar warga negara mendapatkan kepastian perlindungan dan kepastian hukum yang sama. Bagi warga negara yang sengaja mengabaikan prosedur tata cara peralihan hak atas tanah tersebut maka akan berakibat timbulnya persoalan di kemudian hari seperti sengketa, pendaftaran hak atas tanah, terutama pasti akan mengalami kesulitan untuk melakukan balik nama bagi ahli waris yang berkepentingan, serta lebih sulit lagi bagi ahli waris yang ingin memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lainnya. Setiap orang yang menggunakan tanah dengan tanpa izin pemilik sahnya maka perbuatannya itu dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Kerugian yang dapat ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) kategori yaitu kerugian materiil yang merupakan kerugian nyata dan kerugian immaterial yaitu kerugian yang akan timbul di kemudian hari.

Ketersediaan lahan yang terbatas ini jumlahnya tidak seimbang dengan kebutuhan lahan yang diperlukan manusia. Dalam pelaksanaannya, walaupun sudah dilakukannya pendaftaran tanah namun tidak menutup kemungkinan masih akan terjadinya sengketa atas tanah di tengah masyarakat yang bahkan sampai pada gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan. Permohonan pemblokiran terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dilakukan pihak

pengadilan karena adanya gugatan, di antaranya karena terjadinya sertifikat ganda, hutang piutang atau karena pailit dll.

Inilah yang memicu timbulnya sengketa pertanahan. Di Indonesia, sengketa pertanahan yang ada diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Sengketa sendiri diartikan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 Angka (2) sebagai suatu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Namun dari sekian banyaknya kasus yang masuk ke badan peradilan tersebut, banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan di masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya, rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

Maka dari itu pendaftaran tanah adalah sesuatu yang sangat urgen (penting) di era sekarang ini. Kepastian hukum khususnya di bidang pendaftaran tanah adalah sesuatu yang tidak dapat dihalangi dalam kehidupan bernegara saat ini. Hal inilah yang menjadi salah satu tujuan UUPA yaitu bertujuan untuk meletakkan asas kepastian hukum yaitu dengan menyelenggarakan pendaftaran

tanah.⁷ Dengan demikian masyarakat akan lebih mudah membuktikan haknya apabila sewaktu-waktu terjadi sengketa penguasaan tanah, karena mereka telah memiliki sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak. Dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar).⁸

Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas

⁷ E-journal oleh Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum1 & Desi Apriani, S.H., M.H., "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat", diakses melalui website <http://repository.uir.ac.id/> pada 9 Oktober 2021

⁸ *Ibid.*, hal. 29

tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di mana, pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam pasal 2 PP nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana. Pengertian dari Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam - macam, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya. Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945. Konsep hak-hak atas tanah

yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:⁹

- a. Hak - hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
- b. Hak - hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun

⁹ Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.64.

mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.¹⁰

Ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu:¹¹

1. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah;
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani atau penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistic;
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.8-9

¹¹ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, "*SISTEM PENYELESAIAN SENGKETA ATAS TANAH*", diakses melalui laman jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/download/

dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain:

- a) Peraturan yang belum lengkap;
- b) Ketidaksiesuaian peraturan;
- c) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e) Data tanah yang keliru;
- f) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g) Transaksi tanah yang keliru;
- h) Ulah pemohon hak atau
- i) Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak dan
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu :

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat dan
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.¹²

Perbuatan melawan hukum tentunya merugikan salah satu pihak, sehingga pihak yang merasa dirugikan kepentingannya akan mempertahankan hak-haknya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dengan melakukan suatu upaya hukum untuk mendapatkan kembali haknya dimana upaya hukum yang dilakukan tersebut tentunya harus berdasarkan aturan-aturan hukum materiil yang berlaku. Dalam Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2019/PN Wtp diterangkan bahwa Sali yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 November 2018, dan selama hidupnya menikah 2 (dua) kali yaitu Istri pertama bernama Kanang Almarhumah yang meninggal dunia tahun 1997, setelah istri pertama (KANANG) meninggal dunia Sali menikah lagi dengan seorang Janda 2 Anak bernama Nurpati pada tahun 1998. Bahwa dari pernikahan Sali dengan Kanang melahirkan anak bernama: Sukaenah Binti Sali, Syakur Saputra Bin Sali, Muh. Ali Bin Sali, dan Hasnah Binti Sali (Penggugat), sedangkan dari pernikahan Sali dengan Nurpati (Tergugat 1)

¹² Universitas Gadjah Mada, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan, Reformasi Tata Pemerintahan dan Otonomi Daerah, Suatu Ringkasan Eksekutif, Yogyakarta, 2002.

melahirkan seorang anak bernama Jumarni binti Sali (Tergugat 3). Bahwa pernikahan Sali dengan Kanang memperoleh harta bersama yang telah dibagikan kepada anak-anak Sali dari pernikahan pertamanya dengan Kanang yaitu Sukaenah binti Sali, Syakur Saputra bin Sali, dan Hasnah binti Sali pada tahun 1994 berupa beberapa bidang tanah yang diantaranya dijadikan objek sengketa adalah sebagai berikut:

1. Sebidang Tanah Sawah, terletak di SappaE, Dusun Amessangeng, Kelurahan Apala, Kecamatan Barebbo, Kabupaten Bone, seluas \pm 30 Are;
2. Sebidang Tanah Sawah, terletak sebelah Barat Lompo Pakkanrebuleng, Dusun Amessangeng, Kelurahan Apala, Kecamatan Barebbo, Kabupaten Bone, seluas \pm 20 Are.

Kemudian objek sengketa semula dipinjam oleh Sali untuk menafkahi istri dari pernikahan keduanya yaitu Tergugat 1, namun setelah Sali meninggal dunia Tergugat 1, 2, dan 3 melanjutkan penguasaan tanah tersebut dan **tidak bersedia** mengembalikan tanah sengketa bahkan telah menggadaikan objek sengketa tersebut. Yang dimana perbuatan menggadaikan tanah tersebut merupakan tanpa setahu dan seizin Penggugat selaku pemilik yang sah adalah suatu perbuatan melawan hukum.

Maka dengan ini Penggugat mendalilkan bahwa para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perbuatannya menggadaikan tanah tersebut. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1365 BW Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

'tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'.

Dilengkapi juga dengan Pasal 1320 BW mengenai syarat sah perjanjian yaitu; Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab (*causa*) yang halal. Dalam perkara ini para tergugat dapat dinyatakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian pada poin pertama yaitu "sepakat" karena di sini Penggugat tidak merasa telah bersepakat untuk membagi sebidang tanah tersebut. Karena pada dasarnya Sali sebagai ayah dari Penggugat hanya bermaksud untuk meminjam tanah tersebut saja untuk menafkahi istri dari perkawinan keduanya (Selanjutnya disebut Tergugat I). Namun pada saat Sali jatuh sakit, istri kedua sali yaitu Tergugat I menggadaikan tanah tersebut dengan alasan untuk biaya berobat Sali, namun disini Penggugat tidak diberitakan sama sekali mengenai penggadaian tersebut. Banyak faktor yang mendorong tanah tersebut menjadi suatu sengketa, dalam perkara ini jelas peralihan tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang melainkan dilakukan hanya secara lisan antar perorangan pemilik dengan disaksikan oleh saksi yang mana ini merupakan prosedur peralihan tanah menurut sistem adat dan dapat diterangkan bahwa peralihan tanah dengan menggunakan sistem adat masih memiliki banyak kekurangan dan juga seringkali bertentangan dengan hukum positif di Indonesia. Peralihan dengan sistem adat ini sudah dilakukan sejak Sali membeli tanah tersebut dari pemilik sebelumnya, hingga akhirnya Sali membagikan tanah tersebut kepada anak - anak dari perkawinan pertamanya. Sehingga sangat sulit

untuk membuktikan kepemilikan tanah tersebut melalui dokumen - dokumen tertulis, dan saksi yang dapat dihadirkan dalam persidangan juga hanyalah sebagai pihak yang ‘pernah mendengar’ bahwa terjadi peralihan nama atas tanah tersebut. Kemudian juga peralihan dengan sistem adat tersebut tidak termasuk seperti yang dicantumkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar; hibah, 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 menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”.

Oleh sebab itu dalam sengketa ini hal apakah yang menjadi dasar pertimbangan hakim mengambil keputusan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi lebih lanjut dengan judul “ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DENGAN STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2019/PN Wtp”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan dengan sebagai berikut:

1. Apa yang mejadi penyebab terjadinya sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Wtp?

2. Apa yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Wtp?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari rumusan masalah tersebut terhadap hasil penelitian ini adalah:

a) Untuk mengetahui hal yang menjadi penyebab dalam timbulnya sengketa pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Wtp.

b) Untuk mengetahui dan menganalisis unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Wtp.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya;

a) Secara Teoritis, penelitian ini dapat memberikan informasi yang jelas mengenai sejauh mana akibat hukum yang terjadi dan alasan atau dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang diteliti penulis;

b) Secara Praktis, penelitian ini dapat dijadikan pembelajaran dan wawasan tentang peralihan hak atas tanah akibat hukumnya serta dan dasar pertimbangan hakim dalam putusan sengketa dalam perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam kepemilikan tanah.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini tersusun dari 3 sub bab yang berupa latar belakang permasalahan, pokok permasalahan yang akan diteliti, dan juga tujuan dari suatu penelitian, dan suatu sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai landasan berdasarkan teori dan juga landasan konseptual yang akan ditelaah di dalam penelitian ini. Landasan teori dan konseptual mengenai dasar hukum pertimbangan hakim dalam memutus kasus sengketa tanah ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini memuat metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini yang akan digunakan dalam penelitian ini terkait juga jenis penelitian ini, jenis data, cara perolehan data, metode pendekatan dan analisa data.

BAB IV : ANALISIS

Pada bab ini penulis yang akan menguraikan jawaban atas permasalahan dengan berdasarkan pada hasil penelitian mengenai

dasar hukum pertimbangan hakim dalam memutus kasus sengketa tanah ini.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini membahas mengenai suatu bentuk kesimpulan (jawaban atas permasalahan yang berdasarkan pada analisis permasalahan) dan saran (rekomendasi) sebagai alternatif yang akan diusulkan penulis dan kendala hukum yang masih akan dihadapi).

