

Bab I

Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Perjanjian merupakan suatu perikatan yang dibuat oleh dua orang atau lebih dengan tujuan tertentu. Perjanjian ada yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (akta otentik) dan adapula perjanjian di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang dan dibuat hanya oleh para pihak saja. Pengertian perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (akta otentik) menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Per), yaitu: “akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Untuk perjanjian di bawah tangan seperti dijelaskan di dalam Pasal 1874 KUH Per adalah termasuk dalam tulisan-tulisan di bawah tangan.

Tujuan dibuatnya perjanjian antara lain, jual beli, sewa menyewa, perjanjian kredit dan lain sebagainya. Perjanjian yang paling umum dilakukan adalah perjanjian jual beli, yang mana salah satu pihak bertindak sebagai penjual dan pihak lain sebagai pembeli. Dalam perjanjian jual beli yang menjadi objeknya adalah barang dan jasa. Barang sendiri terbagi atas beberapa jenis, salah satunya seperti diatur dalam Pasal 504 KUH Per, yaitu: “Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak dan tidak bergerak”. Subekti berpendapat bahwa suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak (“*onroerend*”) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang

demikian ditentukan oleh undang-undang. Adapun benda yang tidak bergerak karena sifatnya, yaitu tanah.

Perjanjian jual beli yang saat ini sering dilakukan adalah perjanjian jual beli dengan objek tanah, dikarenakan nilainya yang semakin berjalannya waktu terus meningkat. Untuk menghemat biaya terkadang para pihak mengadakan perjanjian jual beli secara bawah tangan. Seperti halnya perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Imam Wilarjo dengan Sutarno Purbo Sutarno dan Lestari Sutarno Purbo Sutarno yang merupakan pasangan suami istri.

Pada Tahun 2009 Imam Wilarjo dan Sutarno Purbo Sutarno mengadakan perjanjian jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah tegalan seluar 985 m² yang terletak di Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 235/Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten atas nama Sutarno Purbo Sutarno seharga Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah). Berdasarkan perjanjian jual beli tersebut Imam Wilarjo telah menyerahkan sejumlah uang kepada Sutarno Purbo Sutarno sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi. Dalam perjanjian tersebut juga disepakati bahwa pelunasan atas pembelian tanah milik Sutarno Purbo Sutarno tersebut dilakukan setelah Sutarno Purbo Sutarno menyerahkan penguasaan atas tanah tersebut kepada Imam Wilarjo. Penyerahan tanah mana tersebut kepada Imam Wilarjo serta pelunasan pembayaran atas pembelian tanah tersebut kepada Sutarno Purbo Sutarno telah disepakati pada bulan Desember 2017.

Sutarno Purbo Sutarno dan Lestari Sutarno Purbo Sutarno, kemudian mengadakan perjanjian hutang piutang dengan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo dan menjaminkan sebidang tanah tegalan seluas 985 m² yang terletak di Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 235/Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten atas nama Sutarno Purbo Sutarno.

Sutarno Purbo Sutarno dan Lestari Sutarno Purbo Sutarno tidak dapat melunasi hutangnya kepada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo. Tanah yang dijaminkan tersebut yang juga menjadi objek dalam jual beli tanah antara Sutarno Purbo Sutarno dengan Imam Wilarjo, akhirnya dilelang oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo. Imam Wilarjo mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Klaten kepada pihak Sutarno Purbo Sutarno dan Lestari Sutarno Purbo Sutarno atas perbuatan menjaminkan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut secara sepihak, serta PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo c.q. PT. PNM (Persero) ULaMM KLATEN yang melakukan pelelangan atas tanah yang sebelum dijaminkan menjadi objek jual beli.

Pada tanggal 25 Agustus 2014 Imam Wilarjo menggugat Sutarno Purbo Sutarno dan Lestari Sutarno Purbo Sutarno sebagai pihak Tergugat serta PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Solo c.q. PT. PNM (Persero) ULaMM KLATEN sebagai Turut Tergugat atas perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Klaten. Pada proses persidangan pihak Tergugat serta Turut Tergugat mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat (Imam Wilarjo). Dalam

putusannya, Hakim Pengadilan Negeri Klaten menolak gugatan penggugat serta eksepsi tergugat dan turut tergugat dan mengadili sendiri.

Berdasarkan uraian masalah di atas maka penulis ingin mengajukan judul dalam thesis, sebagai berikut: **“ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KLATEN NOMOR 97/PDT.G/2014/PN KLN TERKAIT HAK KEPEMILIKAN DAN ATAU BEZIT ATAS TANAH SENGKETA”**

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis ingin mempersempit ruang lingkup masalah yang akan diteliti, yaitu:

- 1) Siapakah pemilik sesungguhnya dari tanah yang dijaminkan oleh Sutarno Purbo Sutarno dan Lestari Sutarno Purbo Sutarno?
- 2) Apakah dibenarkan gugatan penggugat serta eksepsi turut tergugat ditolak oleh Pengadilan Negeri Klaten dimana Pengadilan Negeri Klaten mengadilinya sendiri?

I.3 Tujuan Penelitian

A. Tujuan praktis dari penulisan penelitian ini adalah:

- Untuk mengetahui tanah yang dijaminkan, sekaligus menjadi objek sengketa adalah milik siapa.
- Untuk mengetahui apakah putusan hakim Pengadilan Negeri Klaten telah tepat dalam menolak gugatan penggugat dan eksepsi tergugat serta turut tergugat dan mengadili sendiri.

B. Tujuan Akademis

Penulisan penelitian ini dibuat untuk melengkapi dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

I.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Memberikan pengetahuan mengenai kepemilikan dan peralihan hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.
2. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut dan menambah wawasan ilmu pengetahuan mengenai kepemilikan dan peralihan hak atas tanah terutama dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah.

I.5 Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Penelitian ini disusun menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif melalui studi pustaka. Pemilihan tipe penelitian yuridis normatif ini sebagaimana yang ditulis oleh Peter Mahmud Marzuki: “bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu yang dihadapi”.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach*. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan dengan melihat isi atau substansi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, diantaranya KUH Per, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (selanjutnya disebut KUHP), Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997), lain yang terkait. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang beranjak dari doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum sehingga akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan dalam permasalahan yang diteliti. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan hukum primer, terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

- KUH Per
- KUHAP
- UUPA
- UUHT
- PP 24/1997

b. Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder, yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer karena memberikan penjelasan terkait hukum primer, antara lain literatur tentang, hak kebendaan terkait atas tanah, perjanjian, dan hak tanggungan, termasuk putusan hakim Pengadilan Negeri Klaten Nomor 97/Pdt.G/2014/PN Kln

d. Langkah Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- Langkah pengumpulan bahan hukum, dilakukan dengan studi pustaka yang diawali dengan mengumpulkan semua bahan hukum terkait dengan permasalahan, melakukan klasifikasi, lalu menyusunnya secara sistematis agar lebih mudah mempelajarinya.

- Langkah analisa

Dilakukan dengan metode deduksi dalam arti digunakan pola pikir yang diawali dengan sumber hukum yang bersifat umum dalam hal ini ialah peraturan perundang-undangan, literatur-literatur yang nantinya diimplementasikan pada permasalahan yang diteliti, sehingga dihasilkan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan.

Pada tahap ini dilakukan pula penafsiran otentik, penafsiran sistematis. Penafsiran otentik adalah penafsiran yang pasti terhadap suatu arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri. Sedangkan penafsiran sistematis adalah penafsiran dengan cara menghubungkan pasal dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan pasal-pasal lain dalam peraturan perundang-undangan tersebut maupun dengan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

I.6 Pertanggung jawaban Sistematis

Tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dan terbagi atas beberapa sub bab.

Bab I; Pendahuluan, bab ini merupakan langkah awal dengan mengemukakan, latar belakang, dan rumusan. Kasus yang dikemukakan dalam tesis ini adalah hak menguasai (*bezit*) atau hak milik (*eigendom*) atas sebidang tanah yang dijual dengan pembayaran dan diikat perjanjian jual beli. Namun pemilik tanah menjaminkan tanah tersebut atas hutang-hutangnya. Keberadaan wanprestasi pada pemilik tanah mengakibatkan tanah sebagai hak tanggungan telah dilelang. Kemudian munculah sengketa sampai ke Pengadilan Negeri Klaten. Selanjutnya Bab I ini berisi tujuan penelitian dan metode penelitian yang digunakan yakni penelitian yuridis normatif.

Bab II; Hak Kebendaan Atas Tanah Tegalan Sertifikat Hak Milik No. 235/Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten Menurut Hukum Positif, Bab II ini akan mengupas secara teori mengenai hak kebendaan menurut

KUH Per. Selanjutnya tanah yang memiliki hak kebendaan lebih rinci diatur dalam UUPA dan sebagai objek jaminan diatur dalam UUHT. Pada akhir bab ini akan dibahas rumusan masalah pertama sebagaimana dikemukakan di atas.

Bab III; Gugatan Penggugat Serta Eksepsi Tergugat Dan Turut Tergugat Atas Tanah Tegalan Sertifikat Hak Milik No. 235/Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten, Bab ini akan mengupas secara teori mengenai hakikat, pengertian dan proses hukum acara perdata menurut HIR (gugatan, eksepsi). Selanjutnya bab ini akan menganalisa putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 97/Pdt.G/2014/PN Kln yang mengadili sengketa atas tanah tegalan dengan Sertifikat Hak Milik No. 235/Desa Mundu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten yang ditanggungkan oleh pemiliknya yaitu Sutarno Purbo Sutarno pada PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Solo dan putusan Pengadilan Negeri Klaten adalah menolak gugatan Imam Wilarjo dan eksepsi tergugat yaitu Sutarno Purbo Sutarno dan turut tergugat yaitu PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Solo.

Bab IV; Penutup, bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan ini merupakan ringkasan jawaban atas masalah kepemilikan tanah yang dijamin, sekaligus menjadi objek sengketa serta analisis putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor. 97/Pdt.G/2014/PN Kln yang menolak gugatan penggugat serta eksepsi tergugat serta turut tergugat dan mengadili sendiri. Sedangkan saran merupakan preskripsi yang berupa rekomendasi yang dapat diterapkan pada kasus yang akan datang.

