

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara kepulauan, jumlah pulau di Indonesia kurang lebih 17.504, dan yang sudah dibakukan dan disubmisi ke PBB adalah sejumlah 16.056 pulau,¹ pada tahun 2010 Kementerian dalam Negeri telah merilis bahwa luas daratan NKRI adalah 1.910.931,32 km².² Hal ini menandakan Indonesia mempunyai tanah yang begitu banyak dan luas baik yang dikuasai langsung oleh Negara maupun yang diusahakan oleh subjek hukum. Hubungan antara tanah dan manusia tidak akan ada akhirnya karena tanah merupakan sumber kehidupan manusia. Tanah secara langsung menyangkut hajat hidup orang banyak, dari tanah kita mendapatkan makanan seperti bercocok tanam, dari tanah juga kita mendapatkan perlindungan dengan cara membangun rumah.

Tanah merupakan objek hukum, yang dimaksud objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu yang bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum.³ Tanah yang merupakan objek hukum diatur dalam hukum agraria serta peraturan lainnya yang bersangkutan dengan tanah. Agraria terbagi dalam dua

¹ Kementerian Koordinasi Bidang Kematriman dan Investasi, "Menko Maritim Luncurkan Data Rujukan Wilayah Kelautan Indonesia", <<https://maritim.go.id/menko-maritim-luncurkan-data-rujukan-wilayah-kelautan-indonesia/>>, diakses 22 September 2020.

² Muhammad Ramdhan dan Taslim Arifin, "Aplikasi Sistem Informasi Geografis dalam Proporsi Luas Laut Indonesia", Jurnal Ilmiah Geomatika, Vol 19, Nomor 2 Desember 2013, hal. 142.

³ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Alumni, 2016), hal. 84.

cabang arti, yaitu agraria dalam arti luas dan agraria dalam arti sempit. Dalam arti sempit, agraria hanyalah meliputi bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan di sini bukan dalam arti fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak.⁴

Aturan mengenai agraria di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengertian agraria yang dimuat dalam UUPA adalah pengertian agraria dalam arti luas, yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁵

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 merupakan dasar hukum bagi pembentuk UUPA dan merupakan sumber hukum (*materiel*) dalam pembinaan hukum agraria nasional.⁶ Dalam UUPA memberikan arahan mengenai hak menguasai dari Negara yaitu dimuat dalam Pasal 2 ayat 2 yang berbunyi:

”Hak Menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

⁴ I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2019), hal. 11.

⁵ *Ibid.*

⁶ Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, (Jakarta: Kencana, 2018), hal. 16.

Berdasarkan Pasal 2 ayat 2 UUPA dapat dikatakan bahwa negara mempunyai wewenang untuk mengupayakan bumi, air dan ruang angkasa agar supaya dapat memberikan hasil yang maksimal bagi warga negara Indonesia, serta mengatur akan hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa seperti mengeluarkan peraturan-peraturan serta pemberian izin yang terkait.

Dari dahulu hingga sekarang tanah merupakan objek yang selalu menjadi rebutan di tengah-tengah masyarakat, karena sebidang tanah mengandung aspek ekonomi, politik, sosial dan budaya. Ada berbagai cara dalam memperoleh atau mengalihkan hak atas tanah yang pada umumnya melalui perbuatan hukum baik yang dilakukan oleh sepihak maupun dua pihak. Perbuatan hukum sepihak yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban oleh satu pihak pula, atau dua pihak yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak.⁷

Perbuatan hukum (*Rechtshandeling*) adalah perbuatan subjek hukum yang diberi akibat hukum oleh kaidah hukum tertentu, dan timbulnya akibat hukum ini memang dikehendaki oleh subjek hukum pelaku perbuatan tersebut.⁸ Sehingga dapat dikatakan cara memperoleh atau mengalihkan objek tanah dapat melalui hibah dan jual beli serta perbuatan hukum lainnya.

⁷ Sovia Hasanah, "Arti Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum dan Akibat Hukum", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ceb4f8ac3137/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum/>, diakses 28 September 2020.

⁸ Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, *Op. Cit.*, hal. 86.

Pada saat mengalihkan atau memperoleh hak atas tanah baik secara sadar maupun tidak sadar ada kalanya subjek hukum mengalihkan atau memperoleh tanah tersebut secara melawan hukum. Terminologi dari perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatigedaad*, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku III tentang Perikatan, Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Beberapa sarjana ada yang mempergunakan istilah “melanggar” dan ada yang mempergunakan istilah “melawan”.⁹

Mariam Darus Badruzaman telah mengabsorpsi perkembangan pemikiran yang baru mengenai perbuatan melawan hukum. Sebab dalam konsep itu pengertian melawan hukum menjadi tidak hanya diartikan sebagai melawan undang-undang (hukum tertulis) tetapi juga bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis).¹⁰ Dapat dikatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.¹¹ Saat seseorang melakukan perbuatan melawan hukum baik secara sengaja maupun tidak sengaja sehingga menyebabkan orang lain mengalami kerugian, orang yang

⁹ Sedyo Prayogo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol 3, Nomor 3 Mei-Agustus 2016, hal. 281.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*, hal. 282.

menyebabkan kerugian tersebut sudah sepantasnya memberikan ganti rugi kepada orang yang menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan.

Ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum meliputi ganti rugi kekayaan atau ganti rugi moril yang dapat berupa (1) Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang, (2) Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, (3) Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, (4) Larangan untuk melakukan suatu perbuatan, (5) Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, dan (6) Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.¹²

Di tengah masyarakat kerugian yang disebabkan perbuatan seseorang yang secara melawan hukum sering terjadi, perbuatan melawan hukum dapat terjadi pada hal-hal sederhana hingga hal yang kompleks. Maksud dari hal sederhana seperti, seseorang secara tidak sengaja membakar sampah di halaman rumah padahal hal ini dapat meresahkan tetangga, dikarenakan tetangga sekitar dapat menghirup asap yang merambat dari pembakaran sampah tersebut. Sedangkan perbuatan melawan dalam hal kompleks seperti seseorang memalsukan informasi dari objek jualan sehingga pembeli tidak mengetahui kebenaran yang sebenarnya, dan dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Saat proses jual beli tanah misalnya, sudah sewajarnya pihak penjual harus membuktikan bahwa tanah tersebut layak dan dapat dialihkan. Penjual

¹² Sri Redjeki Slamet, "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi", *Lex Jurnalica*, Vol 10, Nomor 2 Agustus 2013, hal. 114.

menjamin bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam keadaan sengketa, sehingga setelah melakukan transaksi jual beli tanah tersebut tidak merugikan pembeli karena kesalahan ataupun kelalaian dari penjual. Selain itu merupakan kewajiban penjual untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas sengketa, pihak pembeli pun sebenarnya memiliki kewajiban untuk memastikan kebenaran atas objek tanah tersebut.

Kewajiban bagi pihak pembeli untuk memastikan kebenaran objek tanah tersebut dikenal dengan istilah *duty of care*. Hal ini dikarenakan setiap orang pada dasarnya memiliki kewajiban hukum yaitu kewajiban berdasarkan hukum yang mencakup keseluruhan norma-norma, baik tertulis menurut peraturan perundang-undangan maupun tidak tertulis yang terdiri dari norma, kesusilaan, dan sikap berhati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat.¹³

Prinsip *duty of care* ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam BW (Baru) yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan prakontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Menurut Khairandy, seseorang dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam melakukan transaksi atau negosiasi.¹⁴

¹³ Velliana Tanaya dan Vina Prisillia Octaviani, "Bentuk Keterlibatan Pemegang Saham Dalam Perbuatan Melawan Hukum Perseroan Terbatas yang Dapat Memperluas Pertanggungjawabannya", *Universitas Pelita Harapan Law Review*, Vol 17, Nomor 3 Maret 2018, hal. 188.

¹⁴ Widodo Dwi Putro dan Ahmad Zuhairi, "Menimbang Prinsip "*Duty of Care*" Pembeli Melawan Pembeli Dalam Sengketa Jual Beli Tanah", *Jurnal Yudisial*, Vol 1, Nomor 1 April 2017, hal. 104.

Prinsip *duty of care* digunakan untuk menilai kapan pembeli dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik, apabila ia telah berhati-hati dan cermat memeriksa data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan, maka ia patut mendapat perlindungan hukum, meski di kemudian hari ternyata peralihan hak itu ternyata diketahui terdapat cacat cela atau status penjual baru diketahui tidak berhak. Sebaliknya, pembeli tidak dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena sebelum dan pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti dan mencermati hak dan status para penjual atas tanah terperkara, sehingga apabila di kemudian hari terjadi sengketa ia tidak dilindungi.¹⁵

Salah satu contoh prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan oleh pembeli, seperti mengecek kebenaran keterangan tanah yang diberikan oleh penjual. Pembeli dapat mengecek dengan cara langsung mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah setempat seperti camat atau lurah, dan bertanya-tanya secara langsung kepada masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi tanah yang menjadi objek jual beli. Apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), maka merupakan kewajiban PPAT untuk memastikan bahwa fakta-fakta mengenai tanah yang diperlihatkan oleh pembeli benar adanya.

Pada saat subjek hukum mengalihkan atau memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum hal ini dapat menyebabkan sengketa antara pihak yang berkepentingan dengan objek tanah tersebut. Pengertian sengketa pertanahan

¹⁵ *Ibid.*, hal. 113.

disebutkan dalam Pasal 1 peraturan Menteri Negara Agraria/BPN nomor 1 tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan (Permen ATR 1/1999) yaitu: perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh atas status hukum tanah tersebut.¹⁶

Sengketa pertanahan dibagi dalam dua macam yaitu sengketa secara horizontal maupun secara vertikal. Sengketa vertikal artinya sengketa antara masyarakat dengan pemerintah atau lembaga negara sedangkan sengketa horizontal adalah persengketaan yang terjadi antara perorangan di masyarakat baik secara pribadi maupun kelembagaan.¹⁷ Maka dari itu pada saat beberapa pihak mempunyai pendapat yang berbeda atas kepemilikan hak atas tanah yang diperebutkan tersebut, dibutuhkanlah kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pihak yang benar-benar pemilik hak atas tanah tersebut.

Dalam UUPA mempunyai sembilan asas, salah satunya adalah asas kepastian hukum dan perlindungan hukum. Asas kepastian hukum dan perlindungan hukum tertuang pada Pasal 19 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

¹⁶ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), hal. 160.

¹⁷ *Ibid.*

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹⁸ Apabila dilihat lebih lanjut dalam Pasal 19 ayat 2c UUPA dan dihubungkan dengan Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP 24/1997) maka surat tanda bukti hak yang dimaksud adalah sertipikat. Maka dari itu dapat dikatakan bahwa sertipikat selain memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum, sertipikat juga sebagai alat pembuktian yang kuat.

Seperti yang sudah diuraikan di atas bahwa tanah merupakan objek yang sering diperebutkan antara masyarakat, sehingga sering tidak dapat terhindarkan timbulnya sengketa pertanahan saat peralihan hak atas tanah. Sengketa yang diangkat oleh Penulis dalam penulisan tugas akhir, terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/Pdt/2014 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Dalam sengketa pertanahan tersebut, terdapat beberapa pihak yang mempunyai perbedaan pendapat dalam hal kepemilikan hak atas tanah yaitu Siti Zainab Sitinjak (Penggugat), Tiur Frida Sitompul (Tergugat I), Enyta Marbun (Tergugat II), Abet Swito Manik (Tergugat III), Ganda Saragih (Tergugat IV), Benyamin Sidabutar (Tergugat V), Jalesman Haloho (Tergugat VII), Asni Juliani Sitompul (Tergugat VII), dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Daerah Tingkat II Kota Pematang Siantar di Pematang Siantar (Tergugat VIII).

Penggugat memperoleh sebidang tanah seluas kurang lebih 880 m² atau 20 m X 44 m yang terletak di Jalan Rindung Kelurahan Pondok Sayur Kecamatan

¹⁸ Hanafi, *Hukum Agraria Diktat Agraria*, (Surabaya: Duta Media Publishing, 2016), hal. 37.

Pematang Siantar, dari Maringan Manik sebagaimana Surat Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi tertanggal 4 Februari 2002. Penggugat tidak langsung mengusahai dan menguasai bidang tanah miliknya tetapi Penggugat mempercayakan kepada Tergugat I untuk mengawasi dan menjaga tanah Penggugat dikarenakan Penggugat merantau ke Malaysia dan pulang ke Indonesia hanya satu kali dalam setahun.

Pada saat Penggugat kembali ke Indonesia dari Malaysia pada tahun 2011, Penggugat mengetahui bahwa saat Penggugat tidak ada di Indonesia tanah miliknya telah dikavling-kavling dan dijual oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat. Tergugat I menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, III, IV, V, dan VI berdasarkan surat kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I yang keseluruhan dan tanda tangan dari surat kuasa tersebut dibuat dan dipalsukan oleh Tergugat I. Pelaksanaan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, III, IV, V dan VI serta pembuatan surat Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi dilakukan di hadapan Tergugat VII.

Dengan penerbitan Surat Pengelepasan Hak dengan Ganti Rugi tersebut, Tergugat II mendaftarkan tanah tersebut ke BPN kota Pematang Siantar (Tergugat VIII) sehingga Tergugat II memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tergugat II juga sudah menjaminkan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada lembaga keuangan untuk memperoleh pinjaman uang. Tergugat III telah mengalihkan tanah tersebut dengan cara menjual kepada pihak lain, sedangkan Tergugat IV, V, dan VI telah mengusahakan tanah yang dibeli sehingga mengakibatkan adanya perubahan fisik di atas tanah tersebut.

Berdasarkan yang diuraikan di atas, maka dalam penelitian ini penulis hendak menganalisis bagaimana akibat hukum terhadap pengalihan hak atas tanah secara melawan hukum, serta menganalisis pertimbangan hukum dan putusan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/PDT/2014 ditinjau dari KUHPerdata dan UUPA. Hal tersebut mendorong penulis untuk mengangkat perkara tersebut dalam penulisan tugas akhir dengan judul **“AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 1349 K/PDT/2014)”**

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana akibat hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum ?
2. Bagaimana penyelesaian pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/PDT/2014) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dipaparkan, adapun yang menjadi tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/PDT/2014.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis mempunyai dua manfaat yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini merupakan upaya dari penulis dalam hal pengembangan ilmu hukum dibidang hukum agraria dan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat serta memperluas pemikiran dalam hal sengketa peralihan tanah secara melawan hukum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai bagaimana akibat hukum atas pengalihan hak atas tanah secara melawan hukum serta bagaimana penyelesaian sengketa atas peralihan hak atas tanah secara melawan hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini akan ditulis dalam lima bab, yang terdiri dari:

BAB I :PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah yang dibahas, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta mengenai sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan-tinjauan umum seperti landasan teori dan landasan konseptual yang akan menjadi dasar pemikiran dari penulis dalam memberikan penjelasan terhadap permasalahan yang akan dibahas.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini memuat metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, dan analisis data yang memberi gagasan berpikir seperti menunjang pembahasan mengenai isu hukum yang penulis angkat.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini akan menguraikan kedua rumusan masalah yang penulis teliti yakni akibat hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum dan penyelesaian pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/Pdt/2014.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian, dan juga saran atas permasalahan yang penulis teliti.

