

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia dalam memenuhi kebutuhan dan melaksanakan aktivitas atau kegiatan kesehariannya tentunya memerlukan tanah.<sup>1</sup> Salah satu contohnya adalah fungsi tanah dalam memenuhi kebutuhan papan manusia, yakni sebagai tempat tinggal atau tempat rumahnya didirikan. Rumah, seperti yang kita ketahui merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, yang memiliki dampak terhadap pembangunan dan pembentukan masyarakat yang produktif dan mandiri.<sup>2</sup>

Selain dimanfaatkan untuk didirikan rumah tinggal, tanah juga digunakan manusia sebagai modal hidupnya atau sumber pendapatannya.<sup>3</sup> Sumber pendapatan yang dimaksud dapat berupa pendapatan aktif (*active income*) yaitu melalui pendirian usaha di atas suatu lahan atau tanah. Usaha yang dapat dirikan di atas suatu tanah dapat berupa macam, mulai dari pembangunan gedung perkantoran, pabrik, restoran, pusat belanja, hingga pusat hiburan. Selain usaha-usaha tersebut, ada juga usaha-usaha yang memerlukan tanah, tidak hanya sebagai lokasi melainkan sebagai unsur esensial dari usaha tersebut, seperti pertanian padi, perkebunan daun teh, dan lain sebagainya.

---

<sup>1</sup> Yulies Tiena Masriani, dkk, *Tanah, Rakyat Dan Penanaman Modal Pasca Undang-Undang Cipta Kerja (1)*, (Bandung: CV. Media Sains Indonesia, 2022), Hal. 23.

<sup>2</sup> J. Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Surabaya: Jakad Publishing, 2018), Hal. 1.

<sup>3</sup> Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (1 Februari 2022): hal. 90.

Di samping pendapatan aktif, tanah juga berperan sebagai sumber pendapatan pasif (*passive income*). Tanah dapat digunakan oleh beberapa individu sebagai investasi, baik itu investasi jangka pendek ataupun investasi jangka panjang. Yang dimaksud dengan investasi jangka pendek adalah ketika mana subjek terkait membeli sebidang tanah dengan harga yang rendah, kemudian tanah tersebut akan dijual kembali dengan harga yang tinggi, bahkan berlipat ganda. Sedangkan yang dimaksud dengan investasi jangka panjang adalah ketika pemilik tanah menyewakan tanah miliknya ke pihak lain dengan jangka waktu tertentu.<sup>4</sup>

Selain peran yang besar terhadap sektor perekonomian, tanah juga memiliki peran yang cukup besar dalam sektor sosial. Salah satu tujuan hidup manusia adalah untuk mendapatkan kehidupan yang nyaman, makmur, dan sejahtera. Pencapaian atas tujuan-tujuan tersebut merupakan suatu kebanggaan bagi setiap individu. Kepemilikan atas suatu bidang tanah sendiri merupakan salah satu indikasi yang dapat menunjukkan bahwa seseorang telah berhasil dalam mencapai hidup yang makmur dan sejahtera. Pada umumnya, orang yang memiliki banyak tanah dan berukuran besar, bahkan ada yang menyentuh ukuran berhektar-hektar dianggap sebagai orang yang sukses, kaya, mapan, dan makmur. Keinginan setiap individu untuk dianggap sebagai orang yang sukses dan makmur sangatlah tinggi, terutama di negara seperti Indonesia, di mana tekanan sosial dari keluarga dan lingkungan sekitar untuk menjadi orang hebat besar sekali. Maka dari itu, tidak sedikit individu yang berusaha untuk memperoleh tanah, tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan

---

<sup>4</sup> Budi Santoso, *Profit Berlipat dengan Investasi tanah dan Rumah - Edisi Revisi*, Cet. 4 (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2013), hal. 2.

papan dan ekonomisnya (*economic needs*), melainkan untuk memenuhi kepuasan sosialnya (*social satisfactory*). Yaitu untuk membuktikan kepada orang-orang disekitarnya bahwa individu tersebut telah mencapai titik kesuksesan, kemakmuran, dan kesejahteraan.<sup>5</sup>

Kebutuhan atas tanah akhir-akhir ini semakin meningkat secara drastis. Hal ini dipicu oleh adanya peningkatan jumlah populasi yang tidak diiringi dengan peningkatan luas tanah. Hal ini terlihat dari hasil sensus yang diperoleh Badan Pusat Statistik (untuk selanjutnya disebut BPS). Pada tahun 2019 BPS mencatat bahwa jumlah populasi Indonesia berada di angka 266.911.900 jiwa, sedangkan pada tahun 2021, jumlah populasi di Indonesia meningkat ke angka 272.682.500 jiwa.<sup>6</sup> Sementara di sisi lain, BPS mencatat bahwa luas tanah atau wilayah dari tahun 2019<sup>7</sup> hingga 2021 tidak mengalami peningkatan, yakni di angka 1.916.906,77 km<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Berdasarkan beberapa hasil sensus di atas, BPS kemudian mencatat angka kepadatan penduduk di Indonesia berada di angka 140 jiwa/km<sup>2</sup> pada tahun 2019, sedangkan pada tahun 2021 Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat angka kepadatan penduduk di Indonesia berada di angka 142 jiwa/km<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Layyin Mahfiana, "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo," *Kodifikasi* 7, no. 1 (15 Agustus 2013): hal. 84.

<sup>6</sup> Badan Pusat Statistik Provinsi Sulawesi Utara "Jumlah Penduduk Menurut Provinsi di Indonesia (Ribuan Jiwa), 2018-2022". <https://sulut.bps.go.id/indikator/12/958/2/jumlah-penduduk-menurut-provinsi-di-indonesia.html>, Diakses pada tanggal 5 September 2023

<sup>7</sup> Badan Pusat Statistik "Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Provinsi, 2019". [https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view\\_data\\_pub/0000/api\\_pub/UFpWMmJZOVZIZTJncIpXaHhDV1hPQT09/da\\_01/2](https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view_data_pub/0000/api_pub/UFpWMmJZOVZIZTJncIpXaHhDV1hPQT09/da_01/2), Diakses pada tanggal 5 September 2023

<sup>8</sup> Badan Pusat Statistik "Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Provinsi, 2021". [https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view\\_data\\_pub/0000/api\\_pub/UFpWMmJZOVZIZTJncIpXaHhDV1hPQT09/da\\_01/1](https://www.bps.go.id/indikator/indikator/view_data_pub/0000/api_pub/UFpWMmJZOVZIZTJncIpXaHhDV1hPQT09/da_01/1), Diakses pada tanggal 5 September 2023

<sup>9</sup> Badan Pusat Statistik "Data dan Informasi Kepadatan Penduduk menurut Provinsi (jiwa/km<sup>2</sup>) Tahun 2019-2021". <https://www.bps.go.id/indikator/12/141/1/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi.html>, Diakses pada tanggal 25 Agustus 2023

Kajian data yang telah diuraikan di atas, memperlihatkan bahwa dari tahun 2019 hingga tahun 2021 Indonesia telah mengalami peningkatan yang cukup signifikan dalam angka kepadatan penduduk. Hal tersebutpun mempertegas pernyataan penulis bahwa jumlah tanah di wilayah Indonesia terbatas, dan tidak mengalami penambahan, sementara di sisi lain jumlah populasi masyarakat Indonesia terus mengalami peningkatan. Dengan begitu, maka kebutuhan masyarakat Indonesia atas tanah pun ikut meningkat. Karena setiap individu saling memperjuangkan hak untuk memenuhi kebutuhan atas tanahnya.

Dengan luas dan jumlah tanah yang terbatas, terdapat beberapa dampak dan akibat negatif yang akan melanda. Salah satunya adalah banyak munculnya permukiman-permukiman ilegal, seperti permukiman-permukiman kumuh yang muncul di pinggir kali atau sungai.<sup>10</sup> Dilansir dari artikel berita Kompas, Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menunjukkan bahwa permukiman ilegal di Jakarta tersebar di 118 kelurahan, dalam kata lain hampir 45% dari total kelurahan yang berada di Provinsi DKI Jakarta memiliki permukiman ilegal yang kumuh.<sup>11</sup> Maka dari itulah pemerintah berencana untuk memindahkan Ibu Kota Negara dari Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) ke Kalimantan Timur. Jakarta dinilai sudah terlalu padat, sehingga untuk

---

<sup>10</sup> Hanny Maria Caesarina dan Noor Aina, *Alternatif ruang terbuka hijau untuk permukiman bantaran sungai kawasan perkotaan*, (Banjarmasin: Muhammadiyah Banjarmasin University Press, 2020), Hal. 4-5.

<sup>11</sup> Kompas.id “Hampir Separuh Wilayah Jakarta Berupa Permukiman Kumuh”. <https://www.kompas.id/baca/utama/2019/05/27/hampir-separuh-wilayah-jakarta-berupa-permukiman-kumuh>, Diakses pada tanggal 5 September 2023

menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah berkeputusan untuk memindahkan Ibu Kota negara ke Penajam-Paser Utara dan Kutai Kartanegara.<sup>12</sup>

Perlu diketahui bahwa pengertian tanah bukanlah dalam arti “soil” atau bagian dari kerak bumi, melainkan hubungan hukum antara subjek (pemegang hak atas tanah) dan objek (lahan atau tanah) berupa hak, penguasaan atau kepemilikan atas sebidang tanah.<sup>13</sup> Terdapat beberapa jenis hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak untuk membuka Tanah dan memungut hasil hutan, Hak Gadai, Hak Menumpang, Hak Sewa tanah Pertanian, Hak Usaha Bagi Hasil, dan Hak atas tanah lainnya yang ditetapkan Undang-Undang.

Jenis hak atas tanah yang paling sering dijumpai di tengah masyarakat adalah hak milik atas tanah. Hal ini dikarenakan manusia pada dasarnya memiliki sifat atau naluri alami untuk selalu mencari serta mendapatkan kepastian, dan hak milik atas tanah lah yang dapat memberikan dan menjamin kepastian kepada para pemegang haknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah merupakan jenis hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Yang dimaksud dengan terkuat dan terpenuh di sini adalah, hak milik atas tanah memiliki kekuatan pembuktian paling kuat di antara hak-hak atas tanah lainnya. Sifat ini sangatlah menguntungkan jika sang pemilik tanah

---

<sup>12</sup> Wesley Liano Hutasoit, “Analisa Pemindahan Ibukota Negara”, Dedikasi Vol. 19. No. 2. (2018): hal. 113-114.

<sup>13</sup> Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan ,dan Permasalahan Tanah Negara*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), Hal. vii.

menghadapi suatu sengketa, karena dengan status hak milik, penguasaan dan kepemilikan seseorang atas sebidang tanah, hampir mustahil untuk diganggu gugat.

Sistem hukum atau konstitusi di Indonesia mengenal adanya beberapa cara atau metode pemindahan hak milik atas tanah. Cara-cara atau metode-metode pemindahan yang dimaksud di atas pun tercantum dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang meliputi Jual-Beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dengan wasiat, Pemberian menurut adat, dan Perbuatan-perbuatan lain yang memiliki maksud untuk memindahkan hak atas tanah.

Jual beli tanah merupakan cara atau metode pemindahan hak milik atas tanah yang paling sering dijumpai di tengah masyarakat. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPertdata, jual beli adalah: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Ketika terjadinya suatu proses jual beli tanah, yang berpindah dari tangan penjual ke pembeli bukanlah bidang tanahnya secara harafiah, melainkan hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut yang berpindah.

Di dalam hukum Indonesia, salah satu syarat sahnya suatu transaksi jual beli adalah bahwa tanah tersebut benar milik sang penjual, dan cara untuk membuktikan bahwa tanah tersebut benar milik sang penjual adalah dengan melihat sertifikat hak atas tanah tersebut. Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu dokumen legal atau otentik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan diberikan kepada pihak yang memegang kekuasaan atau kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Pada umumnya sertifikat hak atas tanah berisi nama pemegang hak, jenis hak atas

tanah, nomor identifikasi bidang tanah, letak tanah, luas tanah, dan tanggal penerbitan sertifikat.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dengan melihat isi-isi dari suatu sertifikat hak atas tanah, calon pembeli dapat memastikan bahwa tanah yang ingin dibeli adalah benar milik sang penjual. Sertifikat hak atas tanah juga sangat bermanfaat ketika suatu tanah bersengketa, sang pemilik dapat menggunakan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian di muka pengadilan, dan seluruh data-data yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima oleh Hakim, kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Selain itu, sertifikat hak atas tanah juga tentu berguna ketika sang pemilik tanah membutuhkan pinjaman atau kredit dari bank. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai dasar atau alat pembuktian yang dapat ditunjukkan ke pihak bank, untuk menyatakan bahwa sang pemilik merupakan pemilik sah dari tanah yang akan dijadikan jaminan kredit.<sup>14</sup>

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa fungsi sertifikat hak atas tanah sangatlah besar dalam hal pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Namun pada kenyataannya, masih terdapat kasus-kasus di mana proses pemindahan hak atas tanah dilakukan terhadap tanah yang masih belum terdaftar, atau belum bersertifikat. Salah satu kasus yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan diteliti dalam penelitian ini adalah kasus antara Blasius Eko Anunut sebagai Penggugat melawan Simon Badi sebagai Tergugat I dan Nikolas Eko sebagai Tergugat II sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Kfm *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor

---

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat hak atas tanah*, Cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 57-58.

80/Pdt/2020/PT Kpg. Kasus ini bermula ketika Penggugat membeli sebidang tanah milik Tergugat II yang belum bersertifikat seluas 2500 M2 yang terletak di RT/RW 009/002 kelurahan Benpasi, kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara pada tahun 2016. Namun pada tahun 2019, Tergugat II secara diam-diam menjual sebagian tanah milik Penggugat yang berukuran 14x27 M2 kepada Tergugat I. Atas perbuatan tersebut, Penggugat merasa dirugikan, dan akhirnya melontarkan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Kefamenanu. Berbagai alasan dan eksepsi dilontarkan oleh Para Tergugat, seperti argumen bahwa Penggugat tidak membeli tanah dari Tergugat II, melainkan hanya menukarkan sebuah sepeda motor dengan sebidang tanah yang ukurannya tidak ditentukan dan bahwa Penggugat membuat kwitansi fiktif, dengan tujuan untuk memanipulasi dan menciptakan skenario bahwa tanah yang diperoleh merupakan hasil dari suatu transaksi jual beli. Bahkan Para Tergugat melakukan gugatan balik terhadap Penggugat dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum, namun upaya-upaya Para Tergugat pun ditolak oleh Majelis Hakim, dan akhirnya gugatan Penggugat dikabulkan sebagian.

Tidak terima dengan putusan tersebut, Tergugat II mengajukan permohonan banding, dengan Penggugat sebagai Terbanding dan Tergugat I sebagai Turut Terbanding. Namun pada dasarnya dalil-dalil yang diajukan dalam memori banding dianggap sama dan hanya mengulang dalil-dalil eksepsi dalam Pengadilan tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding menyatakan bahwa putusan pengadilan negeri yang memutus perkara *a quo* adalah tepat dan benar.

Oleh karena status tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat, tanah kemudian disalahgunakan oleh pihak yang beritikad buruk untuk menguasai kembali tanah yang bukan lagi miliknya dan dijual kembali untuk meraih keuntungan. Jika, tanah sengketa dalam perkara *a quo* sudah bersertifikat, maka sengketa terhadap status kepemilikan tanah mungkin dapat dihindari. Maka dari itu sebelum melakukan jual beli tanah, kita harus memastikan bahwa tanah yang ingin kita beli sudah bersertifikat, atau jika pun belum bersertifikat, kita harus segera mendaftarkan tanah yang telah kita beli, agar hak atas tanah yang kita miliki terlindungi oleh hukum. Itulah yang menjadi urgensi dan latar belakang atas mengapa penulis memilih untuk mengangkat topik ini sebagai dasar penelitian yang berjudul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MELALUI TRANSAKSI JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 80/Pdt/2020/Pt Kpg)”

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan pembuktian hak atas tanah yang diperoleh melalui proses jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat?
2. Bagaimana akibat hukum yang menimpa pihak yang melakukan transaksi jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Kfm *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 80/Pdt/2020/PT Kpg)?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Memecahkan permasalahan hukum yaitu menemukan kekuatan pembuktian terhadap hak atas tanah yang diperoleh melalui proses jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat.
2. Melaksanakan analisis hukum, lebih tepatnya menganalisis apa akibat hukum yang akan di alami oleh pihak-pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui transaksi jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat khususnya dalam studi kasus yang diteliti yakni Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Kfm *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 80/Pdt/2020/PT Kpg)

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan masyarakat terkait dengan salah satu permasalahan hukum di dalam dunia pertanahan, yaitu status hak atas tanah yang diperoleh melalui transaksi atau proses jual beli terhadap tanah yang statusnya belum terdaftar dan bersertifikat, serta akibat hukum dari perolehan hak atas tanah melalui transaksi jual beli tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat membantu para akademisi dan juga para praktisi hukum, lebih tepatnya para Hakim, dalam menemukan kekuatan pembuktian terhadap hak atas tanah yang diperoleh melalui transaksi jual beli terhadap tanah yang belum terdaftar dan bersertifikat, serta menentukan akibat

hukum yang menimpa pihak yang telah melakukan transaksi jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk membantu penguji dan juga pembaca skripsi ini, berikut merupakan uraian struktur atau sistematika penulisan skripsi ini:

#### **1. BAB I: PENDAHULUAN**

BAB I terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **2. BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

BAB II terdiri dari tinjauan pustaka, baik itu tinjauan teoritis maupun tinjauan konseptual.

#### **3. BAB III: METODE PENELITIAN**

BAB III terdiri dari metode penelitian, yang mencakup jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data.

#### **4. BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

BAB IV terdiri dari hasil penelitian yang berisi peraturan-peraturan, kronologi kasus, pertimbangan hukum, serta putusan Majelis Hakim, baik dari Pengadilan tingkat pertama hingga Pengadilan tingkat banding. Selain itu penulis juga akan menganalisis dan menjawab dua rumusan masalah yang telah diangkat, yaitu: Bagaimana kekuatan pembuktian hak atas tanah yang diperoleh melalui proses jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat dan Bagaimana akibat hukum yang menimpa pihak yang

melakukan transaksi jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Kfm *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 80/Pdt/2020/PT Kpg).

## 5. BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

BAB V terdiri dari kesimpulan dari penelitian yang telah dilaksanakan dan dipaparkan dalam bab IV, serta saran yang diberikan oleh penulis terhadap para praktisi hukum, Hakim yang menangani perkara yang serupa, dan masyarakat umum agar tidak berhadapan dengan permasalahan yang sama.

