

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi disamping hal-hal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.<sup>1</sup> Sejak Negara Kesatuan Republik Indonesia menyatakan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, sejak itu awal perkembangan politik hukum di Indonesia. Sejak saat itu pula pada tanggal 18 Agustus 1945 pemerintah membentuk Undang-Undang Dasar negara Indonesia sebagai dasar konstitusional pelaksanaan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan, termasuk titik awal pembangunan hukum nasional.

---

<sup>1</sup> Umar Ma'ruf "Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah" Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang 2006, hal 1

Dalam kehidupan manusia tanah merupakan unsur penting atas keberlangsungan hidup, bertahan hidup, dan memenuhi kebutuhan hidup. Bagi negara tanah merupakan dasar dalam menjalankan roda kehidupan suatu negara dan bertujuan untuk memakmurkan rakyat. Indonesia yang merupakan negara kepulauan menjadikan kepemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah yang dapat di manfaatkan oleh masyarakat Indonesia. Dengan demikian, hal tersebut tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.” Dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa segala sesuatu yang berada di wilayah negara Indonesia yaitu Bumi air dan kekayaan alam lainnya dikuasai oleh negara, diatur dan di distribusikan oleh pemerintah dengan lembaga yang berwenang untuk bertujuan mensejahterakan seluruh rakyat Indonesia.

Hal ini karena negara Indonesia adalah negara hukum yang sangat jelas meletakkan hukum sebagai supremasi kekuasaan tertinggi dalam berkehidupan bernegara. Konsep negara hukum mewajibkan dan mencerminkan sendi-sendi hukum dalam bernegara yang berlandaskan UUD 1945 dan Pancasila (asas keadilan). Di setiap penjatuhan putusan oleh Hakim tidak terlepas diyakini dan terbukti dalam sidang pengadilan.

Hukum perdata (*Burgerlijkrecht*) ialah semua rangkaian peraturan hukum yang mengatur kewajiban, hak-hak dan kepentingan perorangan atau individu dalam masyarakat. Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Apa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*), dalam pasal 1365 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut: Tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Timbulnya hukum karena manusia hidup bermasyarakat, hukum mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat dan juga mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu.<sup>2</sup> Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut “hukum perdata material”. Sedangkan, hukum perdata yang mengatur segala ketentuan mempertahankan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata formal” berdasarkan hukum perdata material. Hukum perdata formal lazim di sebut hukum acara perdata.

Dalam pergaulan hidup bermasyarakat, manusia adalah sentral. Manusia adalah penggerak kehidupan masyarakat karena manusia itu adalah pendukung hak dan kewajiban. Dengan demikian, hukum perdata material pertama kali menentukan dan mengatur siapakah yang dimaksud

---

<sup>2</sup> C.S.T.Kansil, *Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal 214

dengan orang sebagai pendukung hak dan kewajiban itu.<sup>3</sup> Salah satu contoh perbuatan melawan hukum adalah penyelesaian jual beli tanah terkait hak milik atas tanah terjadi ketidakpastian oleh pembeli atas hak balik nama dari penjual yang menimbulkan gugatan. Tanah merupakan barang tidak bergerak yang memiliki peran sebagai kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat di mana tanah memiliki fungsi dan peran sangat penting dalam keberlangsungan hidup masyarakat sehari-hari. Dimana keberadaan tanah dari waktu- kewaktu sangatlah dirasa semakin sempit mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah terhadap tanah semakin meningkat, baik tanah sebagai tempat tinggal maupun usaha bagi masyarakat. Bagi pemerintah, tanah juga dipergunakan untuk peningkatan pembangunan sarana prasarana umum yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat. Eksistensi tanah memiliki arti penting bagi masyarakat dan memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai social Asset tanah memiliki peran penting untuk sarana peningkatan kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Pengertian capital asset pada dasarnya tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan bertambahnya fungsi tanah sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai tempat perniagaan.

---

<sup>3</sup>Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 3-4

Menurut Rusmadi Murad sengketa tanah adalah :“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”. Sehingga sangatlah sesuai dengan penegasan tentang peraturan tanah dituangkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, atau yang biasa kita sebut UUPA. Kemudian diikuti dengan dibuatnya peraturan undang-undang lainnya sebagai penjabaran dan pelaksanaan UUPA tersebut, seperti peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 yang telah diganti dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia yang merupakan negara agraris tidak lepas dari permasalahan yang berkaitan dengan tanah di dalam masyarakat, seperti halnya gugatan terkait peralihan hak atas tanah (Balik Nama) yang terjadi di Desa Mulya Jadi, kabupaten Kotawaringin Barat. Bermula gugatan tersebut tidak adanya iktikad baik dari Bapak Mulyo sebagai penjual untuk menyelesaikan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) kepada Bapak Asep Tuslam sebagai pembeli yang telah sah dalam proses jual beli di bawah tangan, sesuai dengan syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Berdasarkan masalah dalam uraian latar belakang di atas, hal tersebut menarik untuk dikaji bagi penulis dan untuk meneliti permasalahan serta memaparkan dalam bentuk skripsi masalah peralihan hak atas tanah (Balik Nama) di Desa Mulya Jadi, kabupaten Kotawaringin Barat. Sehingga dalam hal ini penulis mengangkat judul yaitu:

**“Penyelesaian Sengketa Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Pangkalan Bun (Studi Kasus Putusan Pengadilan Pangkalan Bun No. 38/Pdt.G/2020/PN Pbu)”.**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang yang telah di jelaskan di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

- A.** Apakah penyebab terjadinya sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah di Pangkalan Bun sebagaimana dalam putusan No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu?
- B.** Bagaimanakah penyelesaian sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah di Pangkalan Bun sebagaimana perkara No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah di Pangkalan Bun sebagaimana dalam putusan No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah di Pangkalan Bun sebagaimana perkara No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dalam penyelesaian terkait hak kepemilikan terkait peralihan hak atas tanah, guna memperkaya keilmuan hukum perikatan.
2. Secara praktis dapat di jadikan masukan kepada masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan peralihan milik hak atas tanah agar sesuai dengan hukum positif di negara ini, khususnya masyarakat desa Mulya Jadi sehingga dapat menjadi referensi untuk penyelesaian masalah terkait tanah khususnya peralihan hak atas tanah.

## E. Terminologi

1. Penyelesaian atau pemecahan masalah adalah bagian dari proses berpikir. Sering dianggap merupakan proses paling kompleks di antara semua fungsi kecerdasan, pemecahan masalah telah didefinisikan sebagai proses kognitif tingkat tinggi yang merupakan modulasi dan kontrol lebih dari keterampilan-keterampilan rutin atau dasar.<sup>4</sup>
2. Sengketa menurut kamus bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, perselisihan. Menurut hukum, terjadinya sengketa hukum bila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri terhadap apa yang diperjanjikan.
3. Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>5</sup> Sedangkan yang dimaksud tanah sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi.<sup>6</sup>
4. Hak milik adalah hak turun-menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada

---

<sup>4</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian\\_masalah](https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah) Diakses pada tanggal 28 Maret 2021, pukul 09.30 wib

<sup>5</sup> <https://kbbi.web.id/tanah> Diakses pada tanggal 28 Maret 2021, pukul 09.35 wib

<sup>6</sup> <https://faridsrdanpartners.com/dasar-hukum-tanah-serta-hak-hak-atas-tanah> Diakses pada tanggal 30 Maret 2021, pukul 01.23 wib

pihak lain. Hak milik atas tanah yang berkekuatan hukum sehingga dijamin oleh negara atas kepemilikannya tersebut.<sup>7</sup>

5. Gugatan sederhana adalah suatu pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai materil maksimal Rp. 500 juta yang diselesaikan dengan cara pembuktiannya sederhana.<sup>8</sup>

## F. Metode Penelitian

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris, metode Yuridis Empiris adalah penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum sosiologis ini bertitik tolak dari data primer, data primer atau data dasar adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara ataupun penyebaran kuesioner.<sup>9</sup>

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada

---

<sup>7</sup><https://www.hukumonline.com/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya>  
Diakses pada tanggal 30 Maret 2021, pukul 01.28 wib

<sup>8</sup> <https://jdih.mahkamahagung.go.id/> Diakses pada tanggal 30 Maret 2021, pukul 01.30 wib

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal 16

tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>10</sup> Analisis adalah kegiatan untuk mengolah atau menguraikan suatu pokok masalah atau data, selanjutnya data diperoleh akan analisis berdasarkan teori kemudian ditarik kesimpulannya.

### 3. Populasi dan Sampel

Populasi yaitu universe, adalah keseluruhan unit atau manusia (dapat juga bertindak gejala, atau peristiwa) yang mempunyai ciri-ciri yang sama. Populasi penelitian ini akan ditarik dari beberapa orang yang terlibat dalam pelaksanaan penelitian ini di Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, Kotawaringin Barat. Sampel yaitu dari bagian populasi yang dianggap mewakili populasinya.<sup>11</sup> Penentuan sampel ini dengan cara penarikan sampel dengan mengambil subyek yang di dasarkan pada tujuan tertentu. Misalnya untuk mengetahui pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, dalam mengambil putusan No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu.

### 4. Sumber Data

#### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang didapat dari sumber pertama yang berhubungan langsung dengan penelitian ini yang akan dibahas

---

<sup>10</sup>Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Mataram, 2003 hal 25

<sup>11</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, hal 79

dengan melakukan wawancara kepada pihak yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang menggunakan bahan penelitian meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat didapat dari sumber hukum utama yang mencakup Undang-Undang terkait dengan penelitian yang di bahas yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Buku-Buku, Hasil Penelitian, Jurnal Hukum.

3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti wabside hukum, ensiklopedia.<sup>12</sup>

#### 5. Teknik Pengambilan Data

Bahan hukum baik primer, sekunder dalam penelitian ini akan diambil di tempat:

- 1) Berbagai pustaka baik lokal atau nasional
- 2) Dapartemen terkait
- 3) Media masa dan media internet

#### 6. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam sebuah penelitian merupakan bahan yang akan dipergunakan untuk pemecahan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian. Pada penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan dua jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Wawancara

Wawancara di gunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh dalam pengamatan. Dalam hal ini wawancara akan dilakukan kepada Hakim atau pihak lain di pengadilan yang telah terkait dalam putusan No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu. Guna mengetahui pertimbangan hakim. Wawancara dilakukan

---

<sup>12</sup> Amiruddin, Zainal Asikin, Op.cit, hal 32

secara terstruktur dengan berpedoman pada pertanyaan yang telah dibuat oleh peneliti.

b. Observasi

Tujuan dari observasi adalah untuk mendeskripsikan kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan. Peneliti akan melakukan observasi dengan melakukan pengamatan dan wawancara kepada Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang telah memutuskan putusan.

c. Studi Dokumentasi

Untuk memperoleh data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum baik hukum primer, sekunder maupun tersier.

7. Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif sama halnya dengan penelitian etnografi yang bertujuan untuk menemukan pola-pola kebudayaan yang membuat hidup menjadi berarti bagi orang atau masyarakat, teknik penelitian yang digunakan adalah wawancara mendalam (*depth interview*), pengamatan terlibat (*participant observation*), dan dokumen pribadi seperti buku harian, surat-surat, otobiografi, transkrip dan wawancara tidak berstruktur. Pencatatan data mengenai semua hasil dari

wawancara dan pengamatan terlibat itu adalah merupakan hal yang penting karena sistematis, lengkap dan akurat.<sup>13</sup>

## **G. Sistematika Penulisan Skripsi**

Guna memudahkan dalam memahami isi dari skripsi ini, maka penulis sajikan tentang sistematika penulisan yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Adapun tinjauan pustaka yang terdiri dari: Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang jual beli, Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Islam.

---

<sup>13</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, hal 61

### **BAB III            PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam BAB III ini menyajikan data hasil dari penelitian dan pembahasan yang berisi tentang terjadinya sengketa Hak Milik Atas Tanah dan penyelesaian sengketa Hak Milik Atas Tanah dalam putusan pengadilan Pangkalan Bun No.38/Pdt.G/2020/PN Pbu.

### **BAB IV            PENUTUP**

Berisi Kesimpulan dan Saran

