

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa yang wajib kita jaga sehingga bermanfaat bagi kehidupan manusia. Tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.¹

Di Indonesia dengan meningkatnya kebutuhan dari manusia untuk membangun kebutuhan mereka dari bidang ekonomi maupun properti, dari kejadian tersebut maka akan mengakibatkan bertambahnya konflik antara manusia satu dengan yang lainnya mengenai permasalahan konflik pertanahan tersebut, hal ini membuat masyarakat secara tidak langsung telah mematuhi hukum yang berlaku. Pendaftaran tanah akan menghasilkan produk akhir berupa sertifikat sebagai kepemilikan hak atas tanah. Dengan pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu meliputi luas dan batasan-batasannya.

¹ Risnarto, 2007, *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil*, Sinar Grafika, Jakarta., hal 3.

Pemerintah memiliki tanggung jawab sekaligus untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Kata-kata memiliki pengertian mengenai tanah air. Dimana yang kita ketahui bahwa tanah air Indonesia meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Semua ditujukan kepada negara untuk memiliki peran penting dalam memajukan kesejahteraan dan mencerdaskan masyarakatnya. Telah tercantum dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan tugas pemerintah untuk mengatur mengenai penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.² Berkaitan dengan itu maka Negara Indonesia memiliki daratan yang luas, untuk mengetahui dan mengatur kepemilikan tanah. Status setiap jengkal tanah harus jelas karena menyangkut perlindungan dan kepastian hukum. Kepastian hukum atas tanah tersebut dimaksudkan agar meminimalisir terjadinya permasalahan di bidang pertanahan.

Hak atas tanah merupakan suatu yang sangat prinsip sebagai dasar penguasaan atas tanah yang akan menjadi dasar untuk pendayagunaan tanah sebagai sumber kehidupan bagi setiap anggota masyarakat. Apabila seorang anggota masyarakat hendak melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, tentu harus lebih dulu melihat kejelasan mengenai status tanah

² Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, hal.83

yang menyangkut kepastian data fisik dan data yuridis atas tanah serta bagaimana peruntukan tanah tersebut.

Atas dasar hal tersebut, dibuatlah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagai perwujudan perlindungan negara terhadap pemegang hak atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern.

Pakar Hukum Agraria, Harsono mengatakan bahwa tanah-tanah hak adalah tanah-tanah yang dikuasai secara individual dengan hak-hak primer yaitu hak milik, HGU, HGB dan hak pakai. Namun, dengan memperluas sumber hukumnya, Harsono mengatakan bahwa selain hak milik, HGU, HGB dan hak pakai, hukum tanah nasional juga mengenai hak-hak atas tanah lain yang juga dikuasai secara individual.³ Tanah negara juga mencakup tanah-tanah sisa yang tidak termasuk baik ke dalam tanah hak maupun tanah wakaf, tanah ulayat, tanah kaum dan tanah dalam kawasan hutan. Tanah-tanah sisa ini dapat disebut sebagai tanah-tanah yang benar-benar dikuasai langsung oleh negara.

³ Sebenarnya menurut UUPA, selain hak milik, HGB, HGU dan hak pakai, masih terdapat sejumlah hak atas tanah lainnya yaitu hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Akan tetapi hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan secara esensial bukanlah tanah hak karena tidak memberikan wewenang untuk mempergunakan dan mengusahakan. Penyebutan kedua jenis hak ini semata-mata karena alasan menyesuaikan UUPA dengan sistematika hukum adat. Adapun empat hak yang disebut terakhir bersifat sementara dan suatu saat harus hapus karena menimbulkan pemerasan oleh golongan yang kuat (Perangin 1991:229-230, Santoso 2007:88-89).

Dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, Pepetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat dan untuk keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur mengenai biaya dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Namun dalam kenyataan di lapangan, masih banyak masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah tidak mengindahkan aturan tersebut bahkan tidak mengetahui status tanah yang dikuasainya, dasar hak menguasai atas tanah dan kadang pada masyarakat awam yang telah menguasai tanah secara terus menerus dalam jangka waktu yang lama baik diperoleh karena

pewarisan, garapan, jual beli atau hibah, biasanya akan merasa yakin bahwa mereka benar-benar pemilik yang sah atas tanah tersebut. Bahkan sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa atas dasar penguasaan secara fisik dalam jangka waktu yang lama, merupakan bukti yang kuat bahwa mereka adalah pemilik tanah tersebut. Dimana Undang-Undang Pokok Agraria telah menjelaskan secara jelas alat bukti yang kuat penguasaan tanah merupakan sertipikat yang akan diperoleh melalui proses pendaftaran tanah pada kantor pertanahan setempat sekaligus sebagai bukti pengakuan negara atas hak tanah seseorang.

Penyelenggaraan atas tanah juga telah dibuatkan aturan agar dapat tertib administrasi dan hukum, maka terdapat beberapa peraturan yang telah mengaturnya diantaranya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian disempurnakan dengan disahkannya Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 dan diperkuat lagi dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Aturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Namun hal ini berbanding terbalik dengan apa yang diharapkan oleh pemerintah, semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari peraturan sebelumnya tidak berjalan dengan apa yang di harapkan, karena masih banyaknya faktor di luar peraturan tersebut yang masih belum sejalan dengan peraturan pemerintah. Banyak pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak lewat

prosedur Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sehingga menjadi beting (gelap) dengan pengertian tidak memenuhi syarat pendaftaran, dengan demikian status tanahnya menjadi kabur.⁴ Akibatnya banyak tanah yang tidak jelas status kepemilikan dan penggunaannya, terjadinya peralihan secara terus-menerus tanpa melalui instansi yang berwenang.⁵

Oleh sebab itu, maka untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu. Dengan timbulnya gugatan dari pihak lain atas suatu bidang tanah maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai sengketa tanah.

Pendaftaran atas tanah juga melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria. Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria. Untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

⁴ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hal. 130

⁵ Hj. Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Land Reform Di Indonesia Dan Permasalahannya*, Edisi Revisi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, hal. 169

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶

Didalam proses pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah di Indonesia antara satu daerah dengan daerah lainnya tidaklah sama dan kebijakan pada masing-masing Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berwenang dalam bidang tanah pun berbeda. Diantaranya terlihat bahwa banyak tanah-tanah yang masih berstatus Letter C bahkan masih ada yang masih berupa tanah garapan (sporadik). Hal ini bertolak belakang dengan ketentuan kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria.

Merujuk pada pengertian mengenai tanah-tanah hak dan tanah negara di atas, tidaklah mudah untuk menentukan letak tanah garapan di dalam konstruksi hukum tanah nasional bahkan dengan tegas mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan. UUPA sendiri tidak mengatur mengenai tanah garapan karena garapan bukan merupakan kategori tanah hak. Sejumlah literatur hukum pertanahan mencoba mengkaitkan tanah garapan dengan pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwettige occupatie*).

Sekalipun tidak diatur dalam UUPA, sejumlah peraturan perundangan organiknya sebenarnya sudah mencoba mengatur tanah garapan. Diantaranya adalah aturan mengenai surat izin menggarap yang diberikan dalam rangka

⁶ Badan Pertanahan Nasional, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, 1998, hal. 5

landreform. Sebelumnya, tanah garapan diatur dalam PP 224/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Namun, pendefinisian mengenai tanah garapan baru dilakukan kemudian dengan menempuh metode evolusi. Awalnya, tanah garapan hanya diartikan sebagai pengusahaan atau pengolahan tanah negara oleh individu atau kelompok secara tidak sah. Tanah garapan dalam pengertian semacam ini tidak berbeda dengan pendudukan tidak sah.

Berdasarkan apa yang di gambarkan tersebut, penulis tertarik untuk meneliti tentang pertanggung jawaban pihak penjual mobil bekas kepada konsumen jika terjadi komplai. Maka dari itu penulis mengangkat suatu penelitian dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH GARAPAN. (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 214/pdt.G/2018/PN Smg)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka di rumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim Hak Intelektual dalam memutus perkara No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.
2. Bagaimana akibat hukum dari putusan majelis hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan umum penelitian yang berdasarkan judul dan perumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pertimbangan hukum majelis Hak Intelektual dalam memutus perkara No. 214/ptd.G/2018/PN Smg.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari putusan majelis hakim No. 214/ptd.G/2018/PN Smg.

D. Manfaat Penelitian

Selain juga mempunyai tujuan yang terdapat diatas, maka dalam suatu penelitian juga mempunyai manfaat antara lain yaitu :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Secara teoritis diharapkan mampu meningkatkan kemampuan penulis dalam melakukan penelitian yang dilakukan secara literatur yang didukung dengan wawasan yang telah diberikan selama kuliah.
 - b. Hasil penelitian ini sebagai tugas akhir syarat untuk menyelesaikan studi (S1) ilmu hukum Fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA)
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Saya berharap semoga hasil penelitian ini dapat menjadi wawasan tambahan bagi masyarakat agar mengetahui pentingnya pada majelis hakim No. 214/pdt.G/2018/PN Smg.

b. Bagi mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan agar menambah wawasan, ilmu yaitu ilmu bidang hukum khususnya dalam bidang hukum perdata mengenai teori yang ada di dalam hukum perdata dan hukum agraria, sehingga menambahkan pengetahuan bagi mahasiswa.

E. Terminologi

1. **Tinjauan** berasal dari kata tinjau yang berarti melihat, menjenguk, memeriksa dan meneliti. Sedangkan kata tinjauan berarti hasil dari meninjau, pandangan atau pendapat.⁷
2. **Yuridis** menurut pendapat M. Marwan dan Jimmy, kata berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut aturan hukum atau dilihat dari segi hukum.⁸
3. **Sengketa** adalah pertentangan, perselisihan, atau perpecahan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.⁹
4. **Tanah Garapan** menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standart Mekanisme

⁷ <https://kbbi.web.id/tinjauan> diakses pada tanggal 4 Januari 2021

⁸ M. Warman dan Jimmy, *Kamus Hukum*, Surabaya, Relity Publisher, 2009, hlm.651

⁹ Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Mataram, Pustaka Reka Cipta, 2012, hlm. 221.

Ketatalaksanaan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota (“SK Kepala BPN”) adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.¹⁰

F. Metode Penelitian

Dalam pengumpulan data–data diperlukan metode yang tepat, sehingga hal yang ingin dicapai dalam penelitian dapat tercapai. Dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Merupakan metode yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitanya dengan permasalahan yang dikaji.¹¹

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan secara lengkap suatu

¹⁰<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt522fd8dbd7ba3/apakah-atas-tanah-garapan-bisa-diterbitkan-shm/#:~:text=Definisi%20tanah%20garapan%20menurut%20Keputusan,sudah%20atau%20belum%20dilekati%20dengan> diakses pada tanggal 5 Januari 2021

¹¹ Ronny Hanitijo soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Jakarta. hal.97

fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian.

b. Data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi.

Data yang diperoleh juga menggunakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang No5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer yang berasal dari bahan pustaka antara lain

buku-buku, dokumen dan publikasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum yang digunakan adalah Literatur mengenai pertanahan, Internet, dan Jurnal Hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan yang menjelaskan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dan juga adanya pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

b. Data Sekunder

Sumber data yang diperoleh dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Semarang yang beralamat di Jl. Siliwangi No. 512 Semarang – 50148.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengolahan data ke dalam bentuk yang lebih sederhana mudah dimengerti dan diinterpretasikan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif. Metode yang

menganalisis data yang meliputi hasil studi lapangan, perundang-undangan, dokumen- dokumen, buku-buku kepustakaan, dan literature yang berkaitan dengan penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya ilmiah (skripsi) ini untuk mempermudah penulis dan pembaca akan disajikan dengan IV bab, yaitu :

BAB I : Pendahuluan

Pada Bab ini merupakan uraian pendahuluan yang memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Terminologi, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang Sengketa Tanah, tinjauan umum tentang Sertifikat Ganda, tinjauan umum tentang hak atas tanah dan konsepsi Islam mengenai tanah dan sengketa tanah.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menyajikan data hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang penyelesaian sengketa tanah terhadap penyegehan tanah hak atas tanah garapan di Kota Semarang, Penyelesaian sengketa hak atas tanah garapan dan akibat hukum dari putusan hakim mengenai sengketa hak atas tanah garapan di Pengadilan Negeri Semarang.

BAB IV : Penutup

Dalam bab ini adalah bab terakhir dalam penulisan skripsi ini. berisi kesimpulan dari hasil analisi data dan saran yang dipandang perlu oleh penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.

