

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Hukum Perdata (*Burgerlijkrecht*) ialah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain, dengan menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan. Perkara perdata yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang perbuatan melawan hukum. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*), pasal 1365 KUH-Perdata menentukan sebagai berikut : *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*.¹

Salah satu contoh perbuatan melawan hukum adalah menghibi tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seijin pemilik yang menimbulkan sengketa. Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana tanah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Keberadaan tanah sendiri dari hari kehari dirasa semakin sempit mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah terhadap tanah semakin meningkat baik tanah sebagai tempat tinggal maupun untuk tempat usaha bagi masyarakat. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

¹R.Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio.1919KUHPerdata, hlm 346.

Bicara peraturan dibidang pertanahan di indonesia, secara pokok diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam pasal 20 ayat (1) yang berbunyi Hak milik adalah hak tuurun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam persidangan hakim memegang peranan penting dari awal sampai akhir pemeriksaan di Pengadilan. Berdasarkan Pasal 119 HIR atau 143 RBg Hakim berwenang untuk petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke Pengadilan dengan maksud agar sengketa tersebut menjadi jelas duduk sengketanya dan memudahkan Hakim memeriksa sengketa itu. Dalam pemeriksaan sengketa, Hakim betul-betul harus bersikap bebas dan tidak memihak siapapun. Di dalam persidangan, Hakim juga harus mendengar keterangan kedua belah pihak dengan pembuktian masing-masing sehingga Hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya.²

Sengketa tanah, yang apabila para pihak tidak mau menyelesaikan perkara tersebut secara damai, dapat menyelesaikannya dengan mengajukan perkara tersebut ke Pengadilan Negeri. Dalam kehidupan bermasyarakat sering terjadinya kasus sengketa tanah. Dimana dari salah satu pihak yang merasa haknya dirugikan atau direbut oleh pihak lain sehingga penggugat atau pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Berkaitan dengan penjelasan diatas maka calon penulis mendapat data atau penelusuran data melalui internet direktorat putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang kepemilikan hak atas tanah. Penjelasan datanya sebagai berikut:

²R.Soeroso,S.H. 2009Hukum Acara Perdata, HIR,RBG. hlm35.

Table 1

Putusan Pengadilan terhadap sengketa hak kepemilikan atas tanah

No	Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Sengketa	Petitum Penggugat	Amar Putusan	Ket
1	62/ptd.G./2017/P N Blg	Mengatur Br Hutajulu	Luhut sianipar	Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga; 3. Menyatakan Tanah terperkara yang terletak di Desa Sintong Marnipi Kecamatan Laguboti Kabupaten Toba Samosir, dengan ukuran lebar kurang lebih 4 meter x panjang kurang lebih 25 meter yang mempunyai batas – batas sebagai berikut <ul style="list-style-type: none"> • Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Luhut Sianipar, dengan ukuran kurang lebih 25 meter; • Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Jaiman Gultom, dengan ukuran kurang lebih 25 meter; • Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah penggugat dengan ukuran kurang lebih 4 meter; • Sebelah Selatan dulunya berbatasan dengan tanah kosong dan sekarang menjadi tanah milik Luhut Sianipar alias Op Corrydengan 	<p>Mengadili</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian; 2. Menyatakan tanah terperkara yang terletak di Desa Sintong Marnipi Kecamatan Laguboti Kabupaten Toba Samosir, dengan ukuran lebar 4 M (empat meter) x panjang 22,3 M (dua puluh dua koma tiga meter), dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara: berbatasan dengan rumah Mangatur Br. Hutajulu Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Luhut Sianipar Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Jaiman Gultom; Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Luhut Sianipar; adalah sah milik Penggugat; 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (<i>onrecht matige daad</i>); 4. menghukum tergugat, melepaskan atau menyerahkan dan mengonsongkan tanah agar dapat dikuasai dan diusahai penggugat. 5. Menyatakan segala surat-surat atas tanah terperkara yang di buat/terbitkan 	Belum Incracht

				<p>4. Menghukum Tergugat untuk melepaskan, menyerahkan dan mengosongkan Tanah Perkara yang sering di lewati tergugat menuju tanah tergugat dan mencabut Pamplek bertuliskan “Tanah ini milik L. Sianipar tidak boleh diganggu siapapun pasal 551 KUHP” yang di buat oleh Tergugat, dan tanpa adanya halangan apapun juga untuk dapat dikuasai leluasa oleh PENGGUGAT;</p> <p>5. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah perkara yang diterbitkan TERGUGAT maupun orang lain tanpa sepengetahuan PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dalam perkara ini;</p> <p>6. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum (<i>onrecht matige daad</i>);</p> <p>7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian moril maupun materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini;</p> <p>8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (<i>dwangsom</i>) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sejak gugatan berkekuatan hukum</p>	<p>Tergugat maupun orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;</p> <p>6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.371.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);</p> <p>7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;</p>	
--	--	--	--	---	---	--

					<p>tetap;</p> <p>9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun adanya perlawanan Banding dan Kasasi (<i>niet voerbaar bij voorraad</i>);</p> <p>10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam Perkara ini;</p>		
2	No putusan 177/Pdt /2018/PT MDN	Lhut Sianipar	Mangatur br. Hutajulu alias nai roslina br Hutajulu	Tanah	<p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;</p> <p>2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;</p> <p>3. Menyatakan Tanah terperkara yang terletak di Desa Sintong Marnipi Kecamatan Laguboti Kabupaten Toba Samosir, dengan ukuran lebar kurang lebih 4 meter x panjang kurang lebih 25 meter yang mempunyai batas – batas sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Luhut Sianipar, dengan ukuran kurang lebih 25 meter; • Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah milik Jaiman Gultom, dengan ukuran kurang lebih 25 meter; • Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah penggugat dengan ukuran kurang lebih 4 meter; • Sebelah Selatan dulunya berbatasan dengan tanah kosong dan 	<p>Mengadili</p> <p>A. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat ;</p> <p>B. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige nomor 62/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 20 Februari 2017;</p> <p>C. Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);</p>	Belum Incracht

				<p>sekarang menjadi tanah milik Luhut Sianipar alias Op Corry dengan ukuran kurang lebih 4 meter; adalah sah milik PENGGUGAT;</p> <p>4. Menghukum Tergugat untuk melepaskan, menyerahkan dan mengosongkan Tanah Perkara yang sering di lewati tergugat menuju tanah tergugat dan mencabut Pamplek bertuliskan “Tanah ini milik L. Sianipar tidak boleh diganggu siapapun pasal 551 KUHP” yang di buat oleh Tergugat, dan tanpa adanya halangan apapun juga untuk dapat dikuasai leluasa oleh PENGGUGAT;</p> <p>5. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah perkara yang di terbitkan TERGUGAT maupun orang lain tanpa sepengetahuan PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dalam perkara ini;</p> <p>6. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum (<i>onrecht matige daad</i>);</p> <p>7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian moril maupun materil kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini;</p> <p>8. Menghukum TERGUGAT untuk</p>	
--	--	--	--	---	--

					<p>membayar uang paksa (<i>dwangsom</i>) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sejak gugatan berkekuatan hukum tetap;</p> <p>9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun adanya perlawanan Banding dan Kasasi (<i>niet voerbaar bij voorraad</i>);</p> <p>10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam Perkara ini;</p>		
3	No putusan 902 K/Pdt/2019	Luhut sianipar	Mangatur br. Hutajulu alias nai roslina br. Hutajulu,	Tanah	<p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;</p> <p>2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;</p> <p>3. Menyatakan tanah terperkara yang terletak di Desa Sintong Marnipi, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, dengan ukuran lebar kurang lebih 4 meter x panjang kurang lebih 25 meter yang mempunyai batas-batas sebagai berikut: Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Luhut Sianipar, dengan ukuran kurang lebih 25 meter,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Jaiman Gultom, dengan ukuran kurang lebih 25 meter, • Sebelah utara berbatasan dengan rumah Penggugat dengan ukuran kurang lebih 4 meter, 	<p>Mengadili</p> <p>1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi LUHUT SIANIPAR, tersebut;</p> <p>2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);</p>	Incracht

				<ul style="list-style-type: none"> • Sebelah selatan dulunya berbatasan dengan tanah kosong dan sekarang menjadi tanah milik Luhut Sianipar alias Op Corry dengan ukuran kurang lebih 4 meter, adalah sah milik Penggugat; <ol style="list-style-type: none"> 4. Menghukum Tergugat untuk melepaskan, menyerahkan dan mengosongkan Tanah Perkara yang sering di lewati tergugat menuju tanah tergugat dan mencabut Pamplek bertuliskan “Tanah ini milik L. Sianipar tidak boleh diganggu siapapun Pasal 551 KUHP” yang dibuat oleh Tergugat, dan tanpa adanya halangan apapun juga untuk dapat dikuasai leluasa oleh Penggugat; 5. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah perkara yang di terbitkan Tergugat maupun orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidak-tidaknya dikesampingkan dalam perkara ini; 6. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (<i>onrecht matige daad</i>); 7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril maupun materil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang 	
--	--	--	--	---	--

					<p>memeriksa dan mengadili perkara ini;</p> <p>8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (<i>dwangsom</i>) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sejak gugatan berkekuatan hukum tetap;</p> <p>9. Menyatakan putusan ini dapats dijalankan dengan serta merta, meskipun adanya perlawanan banding dan kasasi (<i>uit voerbaar bij voorraad</i>);</p> <p>10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;</p>		
4	No putusan 863PK/Pdt/2020	Luhut sianipar	Mangatur br. Hutajulu	Tanah	<p>1. mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;</p> <p>2. menyatakan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;</p> <p>3. Menyatakan tanah terperkara yang terletak di Desa Sintong Marnipi, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, dengan ukuran lebar kurang lebih 4 meter x panjang kurang lebih 25 meter yang mempunyai batas-batas sebagai berikut: Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Luhut Sianipar, dengan ukuran kurang lebih 25 meter; Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Jaiman, Gultom: dengan ukuran kurang lebih 25 meter; Sebelah utara berbatasan dengan rumah Penggugat dengan ukuran</p>	<p>Mengadili</p> <p>1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari permohonan peninjauan kembali : Luhut Sianipar tersebut.</p> <p>2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 902 K/Pdt/2019 Tanggal 29 April 2019 yang menguatkan putusan pengadilan tinggi Medan telah menjatuhkan Putusan No. 177/Pdt/2018/PT. MDN Tanggl 23 Juli 2018 Yang menguatkan putusan pennadilan Negeri No. 62/Pdt.G/2017 PN. BLG. Tanggal 20 Februari 2018</p> <p>MENGADILI KEMBALI</p> <p>1 Menolak tuntutan Provisi terguugat: 2 Menolak gugatan penggugat</p>	Incracht

				<p>kurang lebih 4 meter; Sebelah selatan dulunya berbatasan dengan tanah kosong dan sekarang menjadi tanah milik Luhut Sianipar alias Op. Corry dengan ukuran kurang lebih 4 meter;</p> <p>4. Menghukum Tergugat untuk melepaskan, menyerahkan dan mengosongkan tanah perkara yang sering dilewati Tergugat menuju tanah Tergugat dan mencabut pamflet bertuliskan “tanah ini milik L. Sianipar tidak boleh diganggu siapapun Pasal 551 KUHP” yang dibuat oleh Tergugat dan tanpa adanya halangan apapun juga untuk dapat dikuasai leluasa oleh Penggugat;</p> <p>5. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah terperkara yang diterbitkan Tergugat maupun orang lain tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidak dikesampingkan dalam perkara ini;</p> <p>6. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (<i>onrechtmatigedaad</i>);</p> <p>7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril maupun materiil Kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau sebesar yang patut menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;</p>	<p>seluruhnya</p> <p>3 Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah).</p>	
--	--	--	--	--	---	--

				<p>8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (<i>dwangsom</i>) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sejak gugatan berkekuatan hukum tetap;</p> <p>9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun adanya perlawanan, banding dan kasasi (<i>uitvoerbaar bij voorraad</i>);</p> <p>10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;</p>	
--	--	--	--	---	--

Sumber Data : Direktori Putusan Mahkamah Agung Tahun 2023

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka terdapat penelitian yang dapat dibuat dengan judul **“Deskripsi Tentang Terjadinya Sengketa Hak Kepemilikan Atas Tanah”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadi sengketa kepemilikan atas tanah?
2. Mengapa Judex Factie dan Judex Juris menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan penggugat tetapi dibatalkan oleh hakim peninjauan kembali dengan menolak gugatan penggugat ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian penulis yaitu

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa kepemilikan atas tanah
2. Untuk mengetahui alasan Judex Factie dan Judex Juris menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan penggugat tetapi dibatalkan oleh hakim peninjauan kembali dengan menolak gugatan penggugat

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan untuk bisa dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pikiran dalam mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya pada ilmu hukum dan berharap bisa menjadi referensi atau pedoman bagi mahasiswa serta dosen bahkan untuk menambah pengetahuan penulis dibidang ilmu hukum pada umumnya dan hukum agraria.

2. Manfaat Praktis

- a. Dengan hasil penelitian ini diharapkan bisa dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum secara khusus Hukum Agraria.
- b. Dengan hasil penelitian ini bisa dapat memberikan pokok pemikiran bagi orang-orang yang berkecimpung dalam bidang ilmu hukum dan dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “DESKRIPSI TENTANG TERJADINYA SENGKETA HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH” Setahu penulis masalah yang dipilih belum pernah diteliti atau dikaji oleh penulis sebelumnya agar menghindari plagiat atau penjiplakan terhadap tulisan yang pernah ada. Penelitian ini merupakan karya asli yang bersumber dari pemikiran penulis sendiri. Oleh karena itu maka dapat dinyatakan dengan tegas bahwa rancangan

penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memiliki karakteristik tersendiri dalam penelitian ini

Penelitian ini merupakan karya asli dan pemikiran dari penulis sendiri, keseluruhan proses penulisan sampai hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan, oleh karena itu peneliti menampilkan beberapa penelitian terdahulu sebagai pembangding:

1. Nama : Dominggus B. Belo
Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Tahun 2008
Judul : Tanggung jawab pemilik tanah penggarap atas tanah garapan yang di jual secara sepihak di kecamatan kupang timur
Rumusan Masalah : Mengapa tidak ada pembebanan atau tanggung jawab oleh pemilik tanah kepada penggarap atas tindakan menjual tanah garapan secara pihak?
2. Nama : Elifas Tloneon
Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2004
Judul : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan Pemerintah Di Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan.

- Rumusan Masalah : Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah dan penyelesaiannya?
3. Nama : Larastie, CH, Adoe
- Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2011
- Judul : Penerapan pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam sengketa hak milik atas tanah
- Rumusan Masalah : Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi sehingga masyarakat baik penjual maupun pembeli melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat?
4. Nama : Temalu Roy masker
- Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2016
- Judul : Praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat di kabupaten kupang (studi di kantor badan pertanahan kabupaten kupang)
- Rumusan Masalah : Bagaimana praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat di kabupaten kupang (studi kasus di kantor badan pertanahan kabupaten kupang)

5. Nama : Tuwa Ringu Fince
- Fakultas : Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Tahun 2005
- Judul : Deskripsi tentang praktek jual beli tanah dengan
sistem barter di desa ubu pede kecamatan Loli
Kabupaten Sumba Barat
- Rumusan masalah : Bagaimana praktek jual beli Tanah dengan sistem
barter di desa Ubu pede Kecamatan Loli Sumba
Barat?