

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah serta selalu berhubungan dengan tanah. Tanah selalu diperlukan untuk hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung. Semua hal yang berkaitan dengan kesejahteraan umum telah diatur oleh undang-undang dalam bentuk peraturan tertulis.¹ Oleh karena itu, konstitusi Indonesia saat ini sebenarnya memberikan perlindungan hukum kepada individu. Kehidupan modern tampaknya memiliki banyak hal yang sering menyebabkan konflik antara masyarakat dan pemerintah.² Salah satu masalah yang menyebabkan sengketa antara masyarakat dan pemerintah adalah kepemilikan tanah, yang menyebabkan dualisme sertifikat atau tumpang-tindih kepemilikan tanah. Sengketa antara masyarakat dan pemerintah adalah tentang kepemilikan tanah karena perbedaan pendapat tentang memiliki dan menggunakan tanah. Pemerintah dengan berbagai program pembangunan percaya bahwa negara memiliki tanah (atau tanah), air, dan segala kekayaan yang terkandung di dalamnya, dan oleh karena itu berhak untuk melakukan apa pun yang diperlukan untuk kepentingan bersama.³

Tanah adalah suatu aset negara yang sangat banyak sekali, sumber penghasilan negara yang sebagian besar dari pajak dan salah satu pajak yaitu pajak

¹Elza Syarief, 2012, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Gramedia: Jakarta, hlm.4.

²Vani Wirawan, 2021, Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Dan Konflik Tanah Di Indonesia, Jurnal Hukum Progresif: Universitas Diponegoro, Vol.9, No.1, hlm.1

³Adrian Sutedi, 2009, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.23

dari tanah, baik itu pajak bangunan maupun pajak-pajak yang lain misalnya sewa, hak pakai, dan lain sebagainya. Tanah lama-kelamaan pasti akan habis dengan setiap tanah bermilik atau berpenghuni karena semakin banyaknya penduduk Indonesia. diperlukan suatu peraturan hukum atau kaedah hukum yaitu peraturan hidup kemasyarakatan yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Hukum tersebut haruslah berupa hukum yang jelas demi memberi kepastian hukum untuk pemilik-pemilik sah dari tanah-tanah tertentu. Dengan begitu merupakan salah satu cara untuk meminimalisasi konflik-konflik dari masyarakat maupun dari pemerintah yang dilatar belakangi oleh sengketa tanah. Tanah merupakan karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia, tanah dalam kehidupan manusia sendiri memiliki peranan yang sangat penting. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia guna mencukupi kebutuhannya. Baik secara langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau sebagai tempat tinggal. Tanah merupakan modal dasar bagi pembangunan, dalam kehidupan pada umumnya masyarakat menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah itu sendiri.⁴

Tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 KUHPerdota. Oleh karena itu, ketika membeli tanah yang berpindah bukan objeknya melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Hubungan manusia dengan tanah adalah merupakan hubungan yang bersifat abadi dan tidak dapat dipisahkan, baik manusia sebagai individunya maupun sebagai makhluk sosial

⁴Ali Achmad C, 2004, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 1, Prestasi Pustaka:Jakarta, hlm.328.

mengingat pentingnya manfaat tanah itu sendiri bagi kehidupan manusia. Oleh sebab itu Hukum Keagrariaan di Indonesia telah diatur dalam Undang – Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), yang mana merupakan pelaksanaan pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa : “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Sedangkan, Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Timbulnya sengketa tanah itu sendiri awal bermulanya dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun dari kepemilikannya dengan

harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada saat ini sering terjadi tentang kasus sengketa atas tanah, secara umum penyebab terjadinya sengketa tanah tersebut bermacam-macam, antara lain seperti harga tanah yang tinggi, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan atau haknya, dan berbagai alasan-alasan yang lain serta mendasar sehingga menjadi dasar gugatan kepemilikan tanah di pengadilan. Penyelesaian sengketa tanah diperlukan kebijakan dari pelaksanaan kekuasaan negara (pemerintah) dalam hal pengaturan dan pengelolaan di bidang pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatannya, termasuk dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul. Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.⁵

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menemukan perkara sengketa tanah yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim mulai dari tingkatan Pengadilan Negeri Kupang sampai tingkatan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung. Perkara sengketa tanah tersebut diuraikan oleh penulis dalam bentuk tabel sebagai berikut:

⁵Herlina Ratna Sambawa Ningrum, 2014, Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa atas Tanah Berbasis Keadilan, Jurnal Pembaharuan Hukum:Universitas Islam Sultan Agung, Vol.1, No.2, hlm.221.

Tabel
Putusan Hakim tentang Sengketa Kepemilikan Tanah

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Petitum	Putusan Hakim	Keterangan
1	Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg	Jonny Daris	PT. Dalexta(tergugat I) PT.Hotel nusa alam mandiri (tergugat II)	<p>1.Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya</p> <p>2.Menyatakan menurut hukum bahwa penggugata Jony Daris adalah ahli waris/keturunan yang sah dari moyang Kasora Daris</p> <p>3.Menyatakan menurut hukum bahwa selagi hidup Kasora Daris almarhum memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 34.000 m2 terletak dahulu di kampung oeba dan sekarang di kelurahan fatubesi kecamatan kota lama kota kupang</p> <p>4.Mengatakan menurut hukum penggugat adalh</p>	<p>Dalam Eksepsi : Menolak eksepsi dari tergugat</p> <p>Dalam Perkara:</p> <p>1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian</p> <p>2.Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Jonny Daris adalah Ahli waris / keturunan yang sah dari moyang Kasora Daris almarhum.</p> <p>3. Menyatakan menurut hukum bahwa selagi hidup Kasora Daris almarhum memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 34.000 m2</p> <p>4. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah ahli waris yang sah dari</p>	BELUM INKRACH

			<p>ahli waris yang sah dari ayah ibrahim daris., almarhum dan ibrahim daris almarhum adalah ahli waris yang sah dari jacob daris almarhum adalah ahli waris yang sah dari kasora daris almarhum</p> <p>5. Menyatakan menurut hukum bahwa objek tanah sengketa dalam perkara ini milik penggugat</p> <p>6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan tergugat I yang telah menguasai tanah sengketa secara melawan hak dan menjual tanah sengketa kepada PT hotel nusa alam mandiri sebagai tergugat II dan menimbun tanah putih diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum serta merugikan penggugat</p>	<p>ayah Ibrahim Daris, almarhum, dan Ibrahim Daris, almarhum adalah ahli waris yang sah dari Jacob Daris, almarhum dan Jacob Daris, almarhum adalah ahli waris yang sah dari Kasora Daris, almarhum</p> <p>5. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek tanah sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat.</p> <p>6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah sengketa secara melawan hak dan menjual tanah sengketa kepada PT. Hotel Nusa Alam Mandiri sebagai Tergugat II dan tanah sengketa merupakan menimbun tanah putih (sertu) diatas perbuatan melawan hak dan melawan hukum serta merugikan penggugat</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>sehingga jual beli tanah sengketa tersebut tidak sah dan batal demi hukum</p> <p>7. menghukum tergugat II dan tergugat II untuk menyerangkan kembali tanah sengketa yang terletak di kelurahan fatu besi kecamatan kota lama kota kupang seluas 30.000 m2</p> <p>8. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.</p> <p>9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvorbaar Bij Vooraad) walaupun para Tergugat menggunakan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi</p>	<p>sehingga jual beli tanah sengketa tersebut tidak sah dan batal demi hukum.</p> <p>7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat untuk menyerahkan kembali tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Fatubesi Kecamatan kota Lama Kota Kupang seluas kurang lebih 30.000. m2,</p> <p>8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat dengan secara tanggung renteng sebesar Rp.1.601.000,-(satu juta enam ratus satu ribu rupiah);</p> <p>9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya</p>	
--	--	--	--	---	--	--

				10.Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini		
2	Nomor 152/PDT/2017/PT.KPG	PT Dalexta dan PT Hotel nusa alam mandiri	Jonny Daris	<p>Dalam Eksepsi</p> <p>1.Mengabulkan Eksepsi tergugat I dan II untuk seluruhnya</p> <p>2.Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima/ Niet Ontvankelijke Verklaad</p>	<p>1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat;</p> <p>2.Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 11 Juli 2017 yang dimohonkan banding and tersebut;</p> <p>3.Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya</p>	BELUM INKRACH

					perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);	
3	Nomor 2377 K/Pt/2018	PT Hotel nusa alam mandiriI	Jonny Daris dan PT Dalexta	<p>Dalam Eksepsi :</p> <p>1. Mengabulkan Eksepsi pemohon kasasi (dahulu tergugat II/pemohon banding) untukseluruhnya</p> <p>2. Mengatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaad)</p>	<p>1.Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Pimpinan PT. Hotel nusa alam mandiri, tersebut;</p> <p>2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 152/Pdt/2017/PT.Kpg., Tanggal 6 Desember 2017 juncto Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg., tanggal 11 Juli 2017;</p> <p>Mengadili sendiri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya - Menghukum termohon kasasi untuk membayar 	INKRACH

					biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);	
4	Nomor 874 PK/Pdt/2020	Jonny Daris	PT. Hotel nusa alam mandiri, PT. Dalexta	<p>1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Johny Daris tersebut;</p> <p>2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2377 KIPdU2018 tanggal 8 Oktober 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 152/Pdt2017/PT.KPG tanggal 6 Desember 2017 tersebut</p>	<p>1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Jonny Daris tersebut;</p> <p>2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2,500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);</p>	INKRACH

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan.mahkamahagung.go.id

Tabel diatas telah menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tinggi namun dibatalkan oleh Mahkamah Agung melalui Kasasi dan Peninjauan Kembali. Hal ini yang membuat penulis tertarik untuk mengambil judul penelitian **Deskripsi Putusan Hakim terhadap Perkara Perdata Sengketa Kepemilikan Tanah.**

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang ingin diteliti oleh penulis sebagai berikut:

1. Mengapa judex factie mengabulkan gugatan Penggugat?
2. Mengapa judex juris dan Peninjauan Kembali menolak gugatan Penggugat?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui alasan judex factie mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Untuk mengetahui alasan judex juris dan Peninjauan Kembali menolak gugatan Penggugat.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya serta hukum perdata.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberkan pemikiran dalam menambah wawasan mengenai penegakan hukum perdata terhadap penyelesaian kasus sengketa tanah.

c. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau acuan penelitian dibidang hukum perdata khususnya mengenai penegakan hukum terhadap kasus sengketa tanah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Manfaat praktis untuk ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan ilmu hukum bagi penulis terkait perlindungan hukum penggugat dan tergugat dalam penyelesaian kasus objek sengketa tanah.
- b. Menambah wawasan pemikiran kepada pihak-pihak terkait agar tereduksi mengenai penegakan hukum.

E. Keaslian Penelitian

Guna memastikan kualitas penelitian penulis dan mendukung upaya pencegahan plagiasi dalam tingkatan Perguruan Tinggi, maka penulis melakukan penelusuran-penelusuran melalui internet untuk mengetahui tentang terdapat atau tidaknya kesamaan yang secara komprehensif dengan penelitian penulis. Hasil penelusuran tersebut diuraikan tabel berikut:

1. Nama : Mawar Bellasari Amtaran
NIM : 14310119
Fakultas : Hukum UKAW
Judul : Analisis Yuridis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam pelanggaran Objek perjanjian Akibat Wanprestasi
Rumusan Masalah : Mengapa pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menjatukan Putusan gugatan oleh mahkama Agung dengan menolak gugatan?
2. Nama : Sherlin Selfince Benggu

NIM : 17310085

Fakultas : Hukum UKAW

Universitas : Kristen Artha Wacana Kupang

Judul : Analisis Yuridis Putusan Hakim Terhadap Perkara Wanprestasi

Rumusan masalah : Mengapa hakim menjatuhkan putusan tidak dapat diterima menolak gugatan dan mengabulkan gugatan

3. Nama : Yusni Lopu

NIM : 16310072

Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Deskripsi Tentang kepemilikan tanah hak milik di wilayah hukum di pengadilan negeri soe

Rumusan masalah : Mengapa terjadii perkara sengketa tanah hak milik di wilayah hokum pengadilan soe

4. Nama : Akis P Matingfani

NIM : 07310010

Judul : Deskripsi tentang pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah di desa kafekbeka kecamatan alor tengah

utara kabupaten alor di tinjau dari undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agrarian

Rumusan masalah : mengapa sebagian besar masyarakat pemegang ha katas tanah di desa kafekbeka belum mendaftarkan tanahnya sebagai alat bukti ha katas tanah

5. Nama : Hendrik Naif
NIM : 12310015
Fakultas : Hukum UKAW
Judul : penerbitan sertifikat tanah yang melampaui batas tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomer 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dibadan pertanahan kota kupang
Rumusan masalah : mengapa terjadi penerbitan sertifikat tanah yang melampaui batas

6. Nama : Larasatie CH.Adoe
NIM : 11310025
Fakultas : Hukum UKAW
Judul : penerapan pasal 32 ayat (2) peraturannpemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam sengketa hak milik atas tanah (studi di pengadilan negeri kelas IA Kupang)
Rumusan masalah : bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam penerapan ketentuan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1977 tentang pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa hak milik atas tanah

7. Nama : Agnes Prima Seren
NIM : 18310335
Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Tinjauan yuridis tentang sengketa kepemilikan tanah pecahan sertifikat

Rumusan masalah : 1.Mengapa putusan pengadilan negeri,pengadilan tinggi,peninjau kembali menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima 2. Mengapa hakim tingkat kasasi memutuskan dan mengabulkan gugatan peggugat rekonsensi(semula tergugat) untuk sebagian

8. Nama : Andi Gape Tamonob

NIM : 17310008

Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Deskripsi tentang pembatalan jual beli oleh pengadilan

Rumusan masalah : Bagaimana dasar perimbangan hakim dalam pembatalan jual beli tanah

9. Nama : Hendrik C Nuban

Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Deskripsi tentang penyelesaian sengketa kepemilikan tanah oleh badan pertanahan nasional di kabupaten timor tengah selatan

Rumusan masalah : Mengapa penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di kabupaten timor tengah selatan ada yang di selesaikan dengan mediasi dan ada dilanjutkan ke pengadilan

10. Nama : Delly Rosdiana Siki

NIM : 17310035

Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Perbedaan putusan hakim dalam sengketa kepemilikan tanah antara ahli waris dan universitas udayana

Rumusan masalah : Mengapa terjadi perbedaan putusan hakim dalam sengketa kepemilikan antara ahli waris dan universitas udayana

11. Nama : Didimus Dara Bali

NIM : 15310023

Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Transaksi jual beli tanah ulayat oleh warga masyarakat suku umbu tada reidali

Rumusan masalah : Mengapa masyarakat suku umbu tada reidali mengadakan transaksi jual beli tanah ulayat

12. Nama : Roy Mesker Temaluru

NIM : 10310075

Fakultas : Hukum UKAW

Judul : Praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat di kota kupang

Rumusan masalah : Faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga masyarakat baik penjual maupun pembeli melakukan transaksi maupun pembeli tanah yang belum bersertifikat.