

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang di maksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang di sebut hak. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis yang berbatas, berdimensi tiga yaitu panjang, lebar, dan tinggi. Yang di maksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu di gunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan.

Tanah merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus kita jaga dengan baik dan benar karena sangat bermanfaat bagi kelangsungan hidup manusia. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut, atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-

hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah sering terjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Dalam masyarakat Indonesia yang serba majemuk ini seringkali dalam berhubungan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya tidaklah sama karena ada yang beretika baik dan ada pula yang beretika tidak baik. Dalam hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya apabila sama-sama beretika baik dalam menjalin hubungan hukum umumnya kemungkinannya kecil sekali timbulnya masalah karena dalam hubungan hukum yang di dasari dengan etika yang baik, kalau terjadi permasalahan hukum dapat dislesaikan dengan kekeluargaan atau perdamaian diluar persidangan. Untuk mencegah adanya *eigenrichting* atau main hakim sendiri dalam hubungan hukum yang ada di dalam suatu masyarakat di perlukan adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya agar di dalam hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya agar dapat berjalan dengan tertib.

Permasalahan yang berkaitan tentang hak atas tanah yang terjadi antara Maria Magdalena Kadirah dengan Natalia Wahyuningsih di karenakan Natalia telah membalikan nama sertifikat tanah yang awalnya atas nama ayah dari

Maria Magdalena menjadi atas nama Natalia Wahyuningsih tanpa sepengetahuan Maria Magdalena. Maria mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 19 Agustus 2015. Berdasarkan uraian tersebut, penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian yang tertuang dalam bentuk penulisan hukum dengan judul **"Mekanisme Penyelesaian Perkara Perdata Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Secara Litigasi Di Pengadilan Negeri"**

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka masalah yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Bagaimana proses penyelesaian perkara perdata dalam kepemilikan hak atas tanah melalui litigasi di Pengadilan Negeri kelas I B?
- b) Apakah faktor yang menjadi kendala dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri?

2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam pembahasan penelitian ini akan dibatasi pada lingkup Mekanisme Penyelesaian Perkara Perdata Berupa Kepemilikan Hak Atas Tanah Secara Litigasi di Pengadilan Negeri.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui bagaimana cara penyelesaian kasus perkara perdata dalam kepemilikan hak atas tanah melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri kelas I B.
- b) Apakah faktor yang menjadi kendala dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri.

2. Manfaat Penelitian

Keuntungan pembuatan laporan yaitu :

- a) bermanfaat untuk perkembangan kajian dalam hukum perdata khususnya hukum agraria.
- b) Mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir, sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menetapkan ilmu yang diperoleh.

D. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis adalah adalah identifikasi teoro-teori yang diajukan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Pada hakekatnya untuk memecahkan masalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang di andalkan, dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu kita dalam memecahkan masalah, teori-teori tersebut yaitu:

Teori penegakan hukum, menurut Satjipto Raharjo berpendapat bahwa penegakan hukum itu bukan merupakan suatu tindakan yang pasti yaitu menerapkan hukum terhadap suatu kejadian, yang dapat diibaratkan menarik garis lurus antara dua titik.

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas terbuka dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun

prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas terjangkau yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas muktahir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas muktahir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah terus-menerus dan berkesinambungan, sehinggadata yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Adapun asas-asas di dalam KUHA Perdata yaitu:

a. Sifat Terbukanya Persidangan

Asas sifat terbukanya persidangan adalah hakim di dalam mengadili suatu perkara yang di ajukan oleh penggugat, persidanganya terbuka untuk umum. Apabila putusan yang diucapkan didalam sidang tidak dinyatakan secara terbuka untuk umum maka keputusan tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan batalnya putusan tersebut.

b. Mendengar Kedua Belah Pihak

Yang dimaksud dengan asas mendengar kedua belah pihak (*audiatur altera pars* atau *eines mannes rede its keins mannes rede*) adalah hakim dalam menangani suatu perkara terhadap para pihak yang sedang berperkara harus mendengarkan keterangan tentang terjadinya peristiwa hukum dari kedua belah pihak. Maksud dari kalimat yang menyatakan bahwa “ harus mendengarkan keterangan tentang terjadinya peristiwa hukum dari kedua belah pihak” adalah hakim dalam persidangan sebelum memberikan

keputusan terhadap perkara yang diajukan oleh para pihak harus mendapatkan keterangan-keterangan yang sebenarnya dari kedua belah pihak, jika dalam keterangan –keterangan yang di berikan oleh para pihak ternyata belum mendapatkan gambaran tentang duduk perkara yang sebenarnya, maka hakim karena jabatannya mempunyai hak untuk memerintahkan para pihak yang sedang berperkara menghadirkan para saksi yang mendengar, mengalami, dan menyaksikan langsung terjadinya peristiwa hukum.¹ Hakim dalam persidangan harus bertindak adil terhadap para pihak yang sedang berperkara dan tidak boleh membeda-bedakan serta tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak. Untuk dapat tercapainya asas keadilan yang dapat dilaksanakan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan serta dapat di terima oleh kedua belah pihak,

c. Asa Putusan Harus Disertai Alasan-Alasan

Yang dimaksud dengan asas putusan harus disertai alasan-alasan adalah keputusan hakim dalam suatu perkara harus menggunakan dalil-dalil dan atau dasar hukum positif yang ada. Dalil-dalil dan atau dasar hukum positif yang dimaksudkan untuk pertanggungjawabkan dari sebuah keputusan yang telah dikeluarkan oleh hakim dalam persidangan di pengadilan, sehingga pihak lawan tidak akan mudah atau akan kesulitan untuk menvari celah-celah atau kelemahan dari pada keputusan yang telah dikeluarkan.² Hakim dalam menerapkan dalil-dalil atau dasar-dasar hukum positif harus betul-betul jeli dan cermat serta harus sesuai dengan sengketa yang dihadapi oleh para pihak. Karena jika dalam suatu keputusan penerapan tentang dasar hukumnya salah dan atau tidak sesuai dengan permasalahan yang dihadapi oleh para [ihak, maka keputusan pengadilan yang telah dikeluarkan akan berakibat cacat hukum dan dapat dibatalkan, diubah, dan diperbaiki di tingkat banding.

¹ *Ibid* Hal 21

² *Ibid* hal 28

d. Asas Beracara Dikenakan Biaya

Pemberitahuan biaya materai dan biaya administrasi. Bagi mereka yang tidak dapat membayar biaya perkara dapat mengajukan permohonan kepada Ketua pengadilan negeri setempat untuk berperkara secara Cuma-Cuma. Biaya –biaya tersebut umumnya dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan, jika dalam perkara tersebut ternyata ada barang-barang jaminan baik bergerak maupun tidak bergerak yang harus di sita oleh panitera pengadilan negeri, maka selain biaya-biaya tersebut di atas, masih ada biaya tambahan, yaitu biaya ita eksekusi dari eksekusi lelung termasuk di dalamnya adalah biaya-baya pengacara, para saksi, saksi ahli, dari juru bahasa (Pasal 121 ayat (4),(182),(183) HIR jo. Yang dimaksud hak atas tanah dalam penulisan Tugas Akhir ini yaitu tanah hak milik. Ketentuan tentang hak milik diatur dalam pasal 20-27 Undang-undang Pokok Agraria. Dalam pengertiannya hak milik adalah hak turun-temurun, dan terpenuh yang dapat di punyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosia, yang dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain.

2. Kerangka Konseptual

Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang diteliti. Penulis dapat jabarkan bahwa konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan suatu kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang diteliti agar memberikan suatu pemahaman terhadap istilah-istilah yang berhubungan dengan judul penelitian ini, maka dibawah ini dapat diuraikan konseptual sebagai berikut :

a. Penyelesaian Perkara Perdata

Menurut Virjono Projodikerto, penyelesaian perkara perdata adalah seperangkat aturan yang berisi tentang bagaimana orang harus bertindak di depan dan di hadapan pengadilan, dan bagaimana pengadilan harus bertindak satu sama lain untuk mematuhi aturann.

b. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) LOGA adalah berjenis pasal 16, ayat (1) UUPA dan pasal 53 UUPA. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mengambil dan menggunakan tanah yang menjadi haknya. Tergantung dari subyek hukumnya, dapat berasal dari warga negara Indonesia atau orang asing yang berdomisili di Indonesia

c. Tanah

Tanah adalah lapisan atas permukaan bumi yang lepas. Digunakan untuk bercocok tanam, disebut tanah kemungkinan, tanah kebun, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk membangun gedung disebut buildable land.

d. Perkara perdata

Perdata adalah perkara perdata yang timbul antara satu pihak dengan pihak lain dalam suatu hubungan hukum perdata. Dalam hubungan hukum perdata antara satu pihak dengan pihak lain, apabila timbul sengketa yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang berperkara, biasanya diselesaikan melalui pengadilan untuk mencapai keadilan yang paling adil. Perkara perdata yang dibawa ke pengadilan pada umumnya bukan hanya perkara perdata yang mengandung perselisihan antara para pihak, tetapi dalam beberapa kasus hanya bersifat perdata, milik para pihak yang bersangkutan, sehingga hak keperdataannya menjadi sah.

e. Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di pengadilan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan mempermudah dan memahami penulisan ini secara keseluruhan, maka laporan ini di kelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan di lengkapi dengan kerangka teoridan konseptual serta sistematika penulisan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tentang pengertia-pengertian dari istilah sebagai latar belakang pembuktian masalah dan dasar hukum dalam membahas hasil penelitian yang terdiri dari : definisi tentang tanah, hak atas tanah,dan macam-macam hak atas tanah.

III. METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode yang akan di gunakan dalam penelitian berupa langkah-langkah yang akan digunakan dalam melakukan pendekatan masalah, penguraian tentang sumber data dan jenis data serta prosedur analisis data yang telah di dapat.

IV HASIL PENELITIAN DANPEMBAHASAN

Bab ini berisi dekpripsi berups hasil penelitian dan pembahasan mengenai Mekanisme Penyelesaian Perkara Perdata Berupa Kepemilikan Hak Atas Tanah.

V. PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang di dasarkan pada hasil analisis dan pembahasan penelitian serta berbagai saran sesuai dengan permasalahan yang di tunjukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan peneliti