

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa adalah kebutuhan pokok umat manusia untuk kelangsungan hidup. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 kepemilikan tanah diatur oleh negara.<sup>1</sup> Kebijakan negara atas kepastian jaminan kepemilikan tanah itu diperkuat dan diatur hak dan kewajibannya dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diterbitkan pada tahun 1960.

Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang dan badan hukum baik untuk hunian, untuk pertanian dalam rangka memenuhi keperluannya (baik untuk hunian, untuk pertanian maupun untuk bisnis ataupun pembangunan). Artinya, keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak

---

<sup>1</sup> Cipi Winarso, Nathasya, Santy Fitnawati WN, and Robby Nurtresna. Analisis Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah di Perdesaan Bersertifikat Ganda, *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, 2.1 (2024): 340-357.

perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.<sup>2</sup>

Sebagai jaminan hak kepemilikan tanah tadi, maka negara menerbitkan regulasi yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti. Sebagaimana diatur UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.<sup>4</sup>

Namun pada faktanya, tanah yang menjadi kebutuhan pokok manusia yang telah dijamin dan diatur keberadaannya menurut Undang-Undang seringkali menjadi sumber sengketa. Kata sengketa sering ditemukan dalam kehidupan sehari-hari. Istilah ini berasal dari bahasa Inggris, *conflict* dan *dispute*, yang berarti pertentangan atau perselisihan. Keduanya

---

<sup>2</sup> Riki Dendih Saputra. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan, Skripsi. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017.

<sup>3</sup> Parlindungan, A.P. Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet 1. (Bandung: Mandar Maju, 1999), h.15

<sup>4</sup> Ilyas Ismail. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, No.53 (2011): 23-34.

mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan antara kedua pihak atau lebih, tapi keduanya juga dapat dibedakan. Pada umumnya, sengketa akan terjadi dimana saja sepanjang terjadi interaksi antara sesama manusia, baik individu maupun kelompok tertentu yang perlu diketahui bahwa konflik merupakan sesuatu yang tidak baik dan merupakan suatu gangguan.<sup>5</sup>

Meskipun di Indonesia hak atas tanah telah dilindungi oleh hukum kenyataannya masih sering terjadi permasalahan yang melibatkan sengketa penguasaan tanah baik itu antar individu maupun individu dengan badan hukum. Sengketa tersebut seringkali berhubungan dengan penguasaan tanah yang tidak sah termasuk juga penguasaan sertifikat hak milik tanpa hak yang sah.

Tindakan menguasai secara tidak sah dengan melanggar hak orang lain merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum<sup>6</sup>. Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut: Tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hukum Perdata (Burgerlijk recht) ialah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain,

---

<sup>5</sup> Meirina Nurlani. Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Bisnis di Indonesia, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, 3.1 (2021): 27-32.

<sup>6</sup> M. Faisal Rahendra Lubis. Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018), Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, 20.2 (2021): 159-178.

dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan.<sup>7</sup>

Sengketa terkait penguasaan sertifikat hak milik tanpa hak merupakan permasalahan yang sering terjadi di berbagai daerah Indonesia, sehingga menarik untuk diteliti lebih lanjut. Salah satunya adalah Sengketa dengan perkara Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Bil, dalam perkara ini Para Penggugat merupakan ahli waris dari Alm Haji Nur Hasyim yaitu Hj. Siti Nasukha (istri Alm Haji Nur Hasyim) sebagai Penggugat I dan Imam Sholeh (anak Alm Haji Nur Hasyim) sebagai Penggugat II. Sedangkan Para Tergugat merupakan teman dari Haji Nur Hasyim yang bernama Alm. Abdul Manap Karyadi (digantikan oleh ahli waris bernama M. Zainuri) sebagai Tergugat I, Alm. H. A. Fudholi (digantikan oleh ahli waris bernama Zainul Mufti) sebagai Tergugat II dan Hari Agung Witjaksono sebagai Tergugat III.

Hal ini terjadi berawal dari Permintaan Haji Nur Hasyim kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjualkan tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik 130, 131 dan 132. Selanjutnya, Tergugat III ikut membantu menjualkan tanah tersebut dan ketiga Sertifikat Hak Milik tersebut berada di Tergugat III. Namun, Tergugat III justru menjadikan ketiga Sertifikat Hak Milik tersebut sebagai jaminan valas. Selain itu, Tergugat I yang berstatus sebagai Pejabat Kelurahan dan Tergugat II diduga telah bekerjasama dalam menerbitkan KTP atas nama Haji Nur Hasyim dan menggunakan Foto Tergugat II tanpa sepengetahuan Haji Nur

---

<sup>7</sup> Rizky Reza Pahlevi. Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah, Pagaruyuang Law Journal, 5.1 (2021): 25-42.

Hasyim.

Pernyataan dari Para Penggugat bahwa Alm Haji Nur Hasyim dan Penggugat I sebagai istri dari Haji Nur Hasyim tidak pernah menjual serta meminta untuk dikembalikan 3 (tiga) Sertifikat hak milik tersebut akan tetapi tidak pernah dikembalikan. Akhirnya pada tanggal 24 Oktober 2023 Para Penggugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangil mengenai perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum karena telah menguasai 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut. Terkait hal ini Tergugat II yang merasa tidak pernah menguasai 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut maupun melakukan perbuatan melawan hukum akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Ketiga sertifikat tersebut kini berada di pihak ketiga yang tidak digugat dalam perkara ini.

Melalui penelitian ini penulis yang terlibat langsung dalam proses penyelesaian sengketa akan menganalisis serta mengkaji secara mendalam mengenai proses penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap penguasaan sertifikat hak milik tanpa hak yang terjadi dalam perkara Nomor 65/Pdt.G/2023/PN.Bil. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan ini sebagai tugas akhir yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Terkait Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penguasaan Sertifikat Hak Milik Tanpa Hak Pada Perkara Nomor 65/Pdt.G/2023/PN.Bil”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Bagaimana proses Penyelesaian Sengketa Terkait Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penguasaan Sertifikat Hak Milik Tanpa Hak Pada Perkara Nomor 65/Pdt.G/2023/PN.Bil

## **C. Tujuan Penelitian**

Untuk menganalisis proses Penyelesaian Sengketa Terkait Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penguasaan Sertifikat Hak Milik Tanpa Hak Pada Perkara 65/Pdt.G/2023/PN.Bil berjalan hingga dibacakan Putusan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan baik secara akademis maupun praktis :

### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini merupakan upaya untuk memperluas pengetahuan keilmuan tentang hukum perdata, khususnya dalam bidang sengketa kepemilikan tanah dan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori dan konsep hukum yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah, serta meningkatkan pemahaman akademis.

### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi para mahasiswa, penegak hukum dan masyarakat yang menggunakannya sebagai sumber pemahaman hukum perdata, khususnya mengenai sengketa kepemilikan tanah.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan**

Penulisan tugas akhir ini menggunakan metode yuridis empiris untuk mempermudah peneliti dalam mendapatkan hasil dan tujuan yang diinginkan. Karena dalam penelitian ini menggunakan aspek hukum juga dapat melihat dari sisi praktek yang terjadi dilapangan.<sup>8</sup>

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis berada di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B yang bertempat di Kabupaten Pasuruan Provinsi Jawa Timur.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data dan sumber data yang digunakan oleh penulis yaitu;

#### **a. Data Primer**

Data Primer merupakan data yang telah didapatkan secara langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer ini dari penelitian yang dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara

---

<sup>8</sup>Arviana Vica Avisha. Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Consortium) Dalam Perkara Waris: Studi Putusan Pengadilan Agama Slawi Nomor 2044/PDT.G/2010/PA.SLW, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2017.

ataupun penyebaran kuesioner.<sup>9</sup>

Berdasarkan penelitian pada perkara No. 65/Pdt.G/2023/PN.Bil terkait sengketa penguasaan Sertifikat Hak Milik tanpa hak, data primer ini diperoleh melalui wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan dengan Para pihak yang terlibat seperti Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat II serta petugas pengadilan. Observasi ini mencakup kondisi fisik tanah sengketa yang masih dikuasai oleh ahli waris serta verifikasi Sertifikat Hak Milik untuk memastikan data sesuai dengan fakta di lapangan. Tujuannya adalah mencocokkan klaim para pihak dengan kondisi sebenarnya serta memahami proses penyelesaian sengketa secara langsung.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, yang dari kekuatan sudut mengikatnya.<sup>10</sup>

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer yang bersifat mengikat terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Bahan hukum primer yang digunakan berupa buku-buku, jurnal,

---

<sup>9</sup> Bambang Sunggono. Metodologi Penelitian Hukum, Cet.7, Pradnya Paramita Jakarta, (2005), hlm.16.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto. Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Jakarta (2014), hlm. 52.

karya ilmiah dan internet yang berkaitan dengan penguasaan sertifikat hak milik tanpa hak.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data Hukum**

##### **a. Wawancara**

Wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam perkara ini termasuk, Bapak Erwin Indra Prasetya, S.H., M.H., CPLC, sebagai Kuasa Hukum Tergugat II merupakan teknik pengumpulan data di mana peneliti melakukan tanya jawab langsung dengan pihak yang terlibat dalam sengketa terkait perbuatan melawan hukum.

Melalui wawancara ini, peneliti dapat memperoleh informasi langsung dari para pihak yang terlibat dalam sengketa terkait perbuatan melawan hukum, yang akan memberikan wawasan mengenai pandangan, argumen hukum, dan proses penyelesaiannya serta strategi yang diterapkan dalam menangani sengketa tersebut.

##### **b. Observasi**

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan pengamatan langsung kegiatan yang sedang berlangsung dalam penelitian. Melalui perkara ini penulis terlibat langsung dalam proses penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Bangil Kelas IB, penulis membantu advokat dengan mencatat point-point penting

selama persidangan, menganalisis isi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk menyusun Jawaban yang kuat dan terarah, mempersiapkan data dan fakta yang digunakan dalam agenda pembuktian, serta menganalisis dokumen lainnya untuk mendalami aspek-aspek hukum yang relevan dan mendukung strategi hukum dalam persidangan.

## **5. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih memudahkan dalam memahami keseluruhan dari isi Tugas Akhir ini, maka penulis menyusun dalam sistematika yang terdiri atas 4 (empat) BAB sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, terdiri dari latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Kajian Pustaka, dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan Perbuatan Melawan Hukum, Hak Milik, Sertifikat Hak Milik, Penguasaan tanpa hak, Dasar hukum penyelesaian sengketa dan Metode Penyelesaian sengketa.

BAB III Penelitian dan Pembahasan, meliputi Kasus posisi, Proses penyelesaian sengketa, peran peneliti dan Analisis proses penyelesaian sengketa.

BAB IV Penutup, merupakan penutup yang berisi tentang Kesimpulan dari hasil penelitian dan saran bagi pihak terkait.