

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tanah semakin meningkat saat ini, karena tanah merupakan salah satu elemen paling penting dalam kehidupan dan memiliki kekayaan alam yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Tanah tidak hanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan pangan, tetapi juga digunakan untuk membangun tempat tinggal dan segala sesuatu yang dapat meningkatkan produktivitas manusia, seperti perkantoran, pabrik, ruko, tempat perbelanjaan, dan lain-lain.

Di Indonesia, ketentuan mengenai sumber daya alam diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Negara memiliki kendali atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan kesejahteraan rakyat." Selain itu, peraturan mengenai pertanahan di Indonesia disusun dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau UU No. 5 Tahun 1960, yang secara umum dibuat untuk menegaskan kepastian hukum terkait dengan urusan tanah di negara ini.

Hak penguasaan negara yang disebutkan dalam ayat pertama pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan mengelola penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan wilayah bumi, air, dan ruang angkasa ini;
- b. mengidentifikasi dan mengatur hubungan hukum antara manusia dengan bumi, air, dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum di bumi, air, dan ruang angkasa.

Berlandaskan Undang-Undang tersebut, pemerintah bertanggung jawab untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan perbuatan hukumnya. Kemudian, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia untuk memberi pemilik tanah kepastian hukum.

Selain itu, Pasal 19 (2) UUPA menyatakan bahwa registrasi tanah meliputi:

- a. pembukuan tanah dan pengukuran perpetaan;
- b. mencatat hak tanah dan menyerahkan hak tersebut;
- c. memberikan tanda bukti hak yang kuat sebagai bukti.

Pendaftaran tanah berguna untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah karena memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar mereka dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka ialah pemegang hak yang bersangkutan.

Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru disebut peralihan hak atas tanah. Jual beli ialah salah satu cara ilegal untuk mengubah hak milik atas tanah. Berlandaskan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli ialah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan untuk barang tersebut. Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Dengan demikian, sistem jual beli memiliki unsur salah satunya ialah kesepakatan antara penjual dan pembeli yang mengharuskan kedua belah pihak memberikan barang atau objek sebagai pemenuhan prestasi yang telah disepakati.¹

Pasal 26 Ayat (1) dari Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 mengatur mengenai transaksi yang melibatkan kepemilikan dan penguasaan tanah, seperti jual beli, pertukaran, hibah, warisan, tradisi adat, dan tindakan lainnya yang bertujuan untuk memindahkan kepemilikan dan pengendalian lahan. Pasal ini diatur oleh peraturan pemerintah”.² Begitu juga, setiap perubahan harus dicatat sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal

¹ irfan Chasani, “Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jepara,” n.d., 1–7.

² Rosalia Selung, Indah Wasliah, and Eka Adithya Pratiwi, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)” 2, no. 5 (2014): 1–23.

19 Undang-undang Pokok Agraria.

Untuk memastikan bahwa pemegang hak atas tanah tersebut memperoleh ketetapan hukum, proses balik nama atas tanah sangat penting dalam proses jual beli tanah. Semua perpindahan hak atas tanah, terutama yang disebabkan oleh jual beli, harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mendefinisikan akta PPAT sebagai akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah. Untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, seseorang harus memiliki Akta Jual Beli hak atas tanah yang dilakukan di depan notaris.

Terkadang, meskipun semua proses transaksi tanah telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, situasi tidak selalu berjalan lancar dan dapat muncul masalah yang tak terduga. Selalu terdapat kelemahan dalam suatu perjanjian, hal tersebut yang menjadi celah untuk pihak yang berkepentingan atau bahkan mencari keuntungan sendiri sehingga menyebabkan terjadinya suatu sengketa dikemudian hari.³

Dalam sebuah kasus yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Bangil dengan nomor registrasi perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil, terdapat sengketa mengenai transaksi jual beli tanah antara penjual, Tergugat I, dan pembeli tanah, Tergugat II. Enam orang Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat, dengan argumen bahwa tanah yang menjadi objek sengketa merupakan harta bersama antara mereka dan Tergugat I. Mereka menyatakan bahwa tanah tersebut ialah bagian dari warisan kakek mereka, yang juga orang tua dari Tergugat I. Selanjutnya, Tergugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat II menggunakan Akta Jual Beli No.214 Tahun 2014, yang dibuat di hadapan Tergugat III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

³ Chasani, "Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jepara."

Dalam putusan No. 23/Pdt.G/2023/PN.Bil, terdapat perselisihan yang melibatkan Para Penggugat dan Tergugat, dimana Para Penggugat menegaskan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan menjual tanah tanpa persetujuan mereka sebagai pemilik sah. Tergugat I melakukan penjualan atas tanah yang menjadi objek sengketa karena memiliki Sertifikat Hak Milik No. 02363. Meskipun ada transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, tanah tersebut masih di bawah penguasaan Para Penggugat. Hal ini bertentangan dengan Pasal 574 KUHPerdara yang menegaskan hak pemilik barang untuk menuntut siapapun yang menguasai barang tersebut agar mengembalikannya dalam kondisi semula.

Pada dasarnya gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat guna menuntut supaya objek sengketa tetap dinyatakan sebagai harta bersama yang belum dibagi antara Para Penggugat dan Tergugat I, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal dan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas adanya jual beli objek sengketa yang belum dibagi tersebut. Namun proses penyelesaian perkara ini tidak mudah untuk dilakukan dan membutuhkan waktu yang relatif lama karena banyaknya jumlah Tergugat yang tentu saja akan melakukan bantahan dan perlawanan atas gugatan tersebut. Berlandaskan uraian tersebut, penulis sangat tertarik untuk melakukan analisis tentang **“PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK LAINNYA PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 23/PDT.G/2023/PN.BIL”**.

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan latar belakang di atas, maka pembatasan dan perumusan masalah dalam riset ini sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diperjualbelikan tanpa sepengetahuan pemilik lainnya pada gugatan nomor registrasi perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil ?

C. Tujuan Penelitian

Berlandaskan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini ialah sebagai berikut: Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diperjualbelikan tanpa sepengetahuan pemilik lainnya pada gugatan nomor registrasi perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dapat dipertimbangkan dari perspektif teoritis dan praktis, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan data sekunder untuk penelitian mendatang. Selain itu, penelitian ini dapat ditambahkan ke literatur kepustakaan. Selain itu, tujuan penulis ialah untuk berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, khususnya mengenai penyelesaian sengketa mengenai perbuatan melawan hukum yang terjadi saat jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Harapannya, penelitian ini akan memperluas pengetahuan penulis dalam merancang riset hukum, dan hasilnya diharapkan bermanfaat bagi masyarakat dalam menyelesaikan berbagai konflik yang terkait dengan transaksi jual beli tanah. Penelitian ini juga merupakan bagian penting dari syarat meraih gelar Sarjana Hukum dari Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam bidang hukum perdata dan umumnya, terutama dalam hal sengketa jual beli

tanah di Pengadilan Negeri Bangil.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini akan membantu masyarakat dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah dan membantu membuat kebijakan yang lebih baik untuk pihak-pihak yang terkait.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis berusaha mendapatkan bahan dan jawaban yang lengkap yaitu dengan cara menggunakan metode yang tepat dan dapat dipertanggungjawabkan agar hasil penelitian benar-benar sesuai dengan data yang diinginkan. Dalam penelitian ini akan dijabarkan metode sebagai berikut.

1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam riset ini ialah pendekatan hukum secara empiris yuridis. Pendekatan ini menggabungkan aspek "yuridis" yang mencakup hukum sebagai norma atau *das sollen*, dengan "empiris" yang merujuk pada hukum sebagai *das sein*. Dengan demikian, riset yuridis empiris merupakan suatu pendekatan dalam riset hukum yang menganalisis permasalahan dengan mengintegrasikan bahan hukum sebagai data sekunder dengan data primer yang diperoleh dari lapangan.⁴ Pendekatan yang diterapkan dalam riset ini ialah pendekatan sosio legal, yang menggabungkan konsep dari bidang ilmu sosial dengan metode yang biasa digunakan dalam bidang hukum. Pendekatan sosio legal ini bukan hanya memperhatikan aspek normatif dan doktrin hukum, tetapi juga menganalisis implementasi dan aplikasi hukum tersebut dalam praktiknya.

2. Tempat/lokasi Penelitian

Riset ini berlokasi di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B bertempat

⁴ EVANI LOVITA, "Pelaksanaan Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Bantul Berlandaskan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017," *NBER Working Papers*, 2013, 89, <http://www.nber.org/papers/w16019>.

di Jl. Dokter Soetomo No.25, Sukalipuro, Dermo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, kode pos 67155. Pemilihan lokasi ini dikarenakan terdapat keterkaitan dengan kasus/perkara yang penulis angkat dalam riset ini. Kasus yang penulis angkat merupakan salah satu gugatan yang terdaftar di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B. Selain itu penulis merupakan mahasiswa magang kelas profesional asisten advokat yang menangani perkara tersebut sebagai asisten dari kuasa hukum Tergugat. Oleh karena itu penulis mengetahui secara langsung mengenai pelaksanaan penyelesaian perkara ini berlandaskan kegiatan sesungguhnya yang ada di lapangan.

3. Jenis Data

Riset ini menggunakan data primer dan data sekunder dengan uraian sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer ialah data yang diperoleh penulis secara langsung dari hasil riset lapangan, data primer ini diperoleh dengan cara mengikuti persidangan mengenai kasus perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B. Selain itu data lapangan yang penulis butuhkan juga diperoleh melalui wawancara dengan Kuasa Hukum Tergugat I yang merupakan Advokat tempat penulis melakukan program magang kelas profesional asisten advokat ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang penulis gunakan ialah kajian teoritis yang berupa pendapat hukum, dan teori hukum sebagai penunjang bahan hukum primer yang diperoleh dari hasil riset, jurnal, buku, undang-undang, rancangan undang-undang, jurnal ilmiah, surat kabar, dan juga internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu

riset. Oleh karena itu peneliti harus terampil dalam mengumpulkan data-data yang valid. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam riset ini ialah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi dilakukan sebagai sarana kegiatan pengumpulan data riset dengan cara melihat langsung objek riset, untuk membangun hubungan antara realistik dengan asumsi teoritis. Dalam hal ini penulis lakukan dengan cara menghadiri persidangan terkait kasus perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B.

2. Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan informasi dari sumber hukum yang relevan. Membaca, melihat, dan mendengarkan bahan-bahan hukum tersebut dilakukan melalui internet.⁵

3. Wawancara

Dalam studi ini, pengumpulan data melibatkan metode wawancara di mana peneliti melakukan interaksi tanya jawab secara langsung dengan narasumber terkait. Sebagai contoh, penulis melakukan wawancara dengan kuasa hukum Tergugat yang juga merupakan seorang Advokat di tempat penulis menjalani program magang sebagai asisten advokat profesional.

5. Analisa data

Pada riset ini, analisis data dilakukan melalui pendekatan analisis deskriptif kualitatif, yang fokusnya adalah data yang dihasilkan dari riset mengenai penyelesaian kasus perbuatan melawan hukum atas transaksi jual beli tanah yang dihadirkan di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B. Proses analisis kualitatif dilakukan dengan menyelidiki dan memeriksa

⁵ LOVITA.

data yang terkumpul dari observasi, wawancara, dan bahan lainnya untuk memperluas pemahaman tentang subjek riset ini.

G. Sistematika Penulisan

Struktur penulisan dalam riset ini bertujuan untuk memberikan gambaran umum tentang seluruh isi riset. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pemahaman mengenai ruang lingkup dan fokus riset. Oleh karena itu, struktur penulisan riset ini disusun sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Pendahuluan yang berisi mengenai gambaran secara singkat tentang keseluruhan isi riset ini, yang terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kegunaan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab II berisi tentang tinjauan-tinjauan secara umum yang menjadi dasar dalam penulisan karya ilmiah ini, meliputi: Tinjauan umum tentang Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah, Tinjauan umum tentang Hak Milik Atas Tanah dan Peralihannya, Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya, Tinjauan umum tentang Jual Beli dan Syarat Sah Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Akibatnya dan Tinjauan umum tentang Penyelesaian Sengketa Tanah.

BAB III. HASIL RISET DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi tentang pembahasan mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan dan kemudian dibahas secara runtun dan sistematis.

BAB IV. PENUTUP

Pada Bab IV berisi tentang Penutup yang terdiri dari: Kesimpulan dan Saran.