

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi manusia karena selain sebagai sumber penghasilan bagi manusia sebagaimana terkandung Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia yang kini semakin maju masyarakatnya dan semakin padat penduduknya, sehingga akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.

Tanah yang telah memiliki sertifikat yang diakui oleh pemerintah dan sah secara hukum merupakan pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Hubungan bermasyarakat apabila ada salah satu pihak telah melakukan suatu pelanggaran sesuatu hak dan merugikan pihak lain, jika tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan untuk memberikan ganti rugi, maka pihak yang haknya telah dilanggar dan mengalami kerugian dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak lain yang disertai dengan bukti-bukti yang dapat menunjang proses hukum. Suatu gugatan yang diajukan ke pengadilan agar dapat diterima dan dikabulkan oleh hakim, maka alasan-alasan yang dipakai sebagai dasar tuntutan haruslah jelas dan mengandung unsur-unsur adanya pelanggaran hukum¹

Perbuatan melawan hukum yang biasa disingkat dengan PMH sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata, disebutkan bahwa

¹ Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 310

“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdota hanya dalam beberapa pasal saja, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum².

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.³

Korban perbuatan melawan hukum adalah siapa saja yang menderita kerugian karena adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Pasal 1365 KUHPerdota tidak membedakan korban tersebut. Asal saja kerugian yang diderita oleh korban tersebut terkait dengan hubungan sebab akibat adanya perbuatan yang dilakukan baik hubungan sebab akibat yang faktual (*sine qua non*) maupun sebab akibat kira-kira (*proximate cause*).⁴

Membebaskan tanggung jawab berupa kewajiban membayar ganti rugi jika pelakunya bersalah atas tindakan tersebut merupakan hal yang lazim dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab

² Munir Fuady, 2017, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Cetakan V. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 1

³ Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 256

⁴ *Ibid*, hlm. 262

hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan ataupun tidak dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu dia tidak melakukannya dengan sengaja, dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian atau ketidakpatutan.⁵

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No.103/Pdt.G/2019/PN. Smr, tentang duduk perkara disampaikan bahwa Penggugat memiliki Tanah I dan Tanah.II yang telah bersertipikat sejak tahun 2007. Pada saat sebelum transaksi jual beli kedua tanah tersebut dilakukan, antara Penggugat dan penjual tanah tersebut sepakat terlebih dahulu akan diadakannya pengukuran ulang dan pengembalian batas yang dimohonkan kepada pihak yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pentanahan Nasional (BPN) Samarinda. Hasil dari pengukuran ulang dan pengembalian batas oleh BPN tersebut lokasi bidang Tanah I dan bidang Tanah II tersebut sesuai dengan surat ukur yang ada di dalam sertipikat tanah tersebut dan juga data yang ada atau dimiliki oleh BPN Samarinda, sehingga transaksi jual beli terhadap kedua tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan penjual tanah tersebut di hadapan salah satu Notaris/PPAT yang ada di kota Samarinda.

Bahwa setelah berjalannya waktu pada tahun 2013 Tanah I dan Tanah II tersebut oleh Penggugat dijual kepada Tergugat II yang kemudian oleh

⁵ *Ibid*, hlm. 274

Tergugat II di dalam sertipikat hak milik diatasnamakan Tergugat I. Sama seperti yang dilakukan Penggugat pada tahun 2007 pada saat membeli kedua tanah tersebut, maka antara Tergugat II dan Penggugat sepakat bahwa sebelum dilakukannya transaksi jual beli, maka terlebih dahulu dimohonkan dilakukan pengukuran ulang dan pengembalian batas kepada Badan Pentanahan Nasional (BPN) Samarinda. Hasil dari pengukuran ulang dan pengembalian batas yang dilakukan oleh BPN menyatakan bahwa lokasi Tanah I dan Tanah II tersebut masih sama seperti dengan hasil pengukuran ulang dan pengembalian batas sebagaimana yang dilakukan pada tahun 2007 terhadap kedua tanah tersebut, yaitu letak kedua tanah tersebut sesuai dengan surat ukur yang ada di dalam sertipikat tanah tersebut dan juga data kedua tanah tersebut yang ada dan dimiliki oleh BPN Samarinda, sehingga transaksi jual beli terhadap kedua tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II di hadapan salah satu Notaris/ PPAT yang ada di kota Samarinda pada tanggal 02 Desember 2013.

Bahwa pada tanggal 17 Maret 2016 Tergugat II melakukan permohonan pengukuran ulang dan pengembalian batas terhadap Tanah I dan Tanah II kepada BPN Samarinda, tetapi hasil dari pengembalian batas dan pengukuran ulang tersebut sangat mengejutkan karena hasilnya berbeda dengan pengukuran ulang dan pengembalian batas pada tahun 2007 dan tahun 2013. Berdasarkan hasil pengukuran ulang dan pengembalian batas yang dilakukan pada tanggal 17 Maret 2016 letak

Tanah I dan Tanah II berpindah \pm 600 meter dari lokasi semula, sedangkan lokasi tanah yang baru tersebut merupakan tanah milik orang lain, sehingga hal ini jelaskan menimbulkan tumpang tindih (overlapping) hak atas sertipikat tanah, selain itu surat ukur dalam sertipikat kedua tanah tersebut dan data kedua tanah tersebut yang ada dan dimiliki oleh BPN Samarinda tidak pernah berubah.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis tertarik meneliti Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No.103/Pdt.G/2019/PN.Smr, karena Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat III dalam hal ini BPN yang telah melakukan kesalahan dalam pengukuran ulang dan pengembalian batas pada Tanah I dan Tanah II pada tanggal 17 Maret 2016, sehingga mengakibatkan letak Tanah I dan Tanah II berpindah sekitar \pm 600 meter dari lokasi semula. Meskipun Tergugat III telah menyatakan lokasi Tanah I dan Tanah II telah berpindah \pm 600 meter dari tempat semula, namun Tergugat III tidak pernah menunjukkan secara riil lokasi perpindahan bidang Tanah I dan bidang Tanah II, selain itu Berita Acara Hasil Pengukuran Pengembalian Batas Tanggal 18 Maret 2016 yang dilakukan Tergugat III tersebut tanpa melalui prosedur sebagaimana semestinya atau tidak memenuhi kaidah asas *Contradictoire Delimitasi* dan tidak melibatkan atau menghadirkan pihak-pihak terkait dan perangkat desa setempat.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di latar belakang, penulis merumuskan suatu rumusan masalah yaitu:

Apakah sertifikat hak atas tanah yang tidak terpenuhinya Asas *Contradictoire Delimitasi* dapat memberikan kepastian hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan objek sengketa tanah yang tidak memenuhi Asas *Contradictoire Delimitasi* pasca putusan no 103 /Pdt.G/2019/PN Samarinda

1.4. Manfaat Penelitian

A Manfaat Teoritis

1. Bermanfaat bagi perkembangan Ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu Hukum terutama pada bagian hukum perdata.
2. Dapat memberikan masukan yang diharapkan serta dapat digunakan untuk almamater dalam mengembangkan bahan perkuliahan yang telah ada.

B Manfaat Praktis

Penelitian ini secara praktisi diharapkan menjadikan sebuah gambaran untuk masyarakat mengenai pentingnya peralihan hak atas tanah.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Metode Pendekatan

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan mempelajari Undang-undang yang ada sangkut-paut dengan isu hukum yang ditangani. Peneliti menggunakan metode pendekatan perundang-undangan karena sebagai dasar untuk menganalisis perundang-undangan.⁶

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Sebagai pandangan peneliti untuk menemukan ide yang relevan permasalahan perundang-undangan untuk membuat argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi dan menjawab permasalahan hukum.⁷

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di Negara lain.

Pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *ratio decidendi* atau *reasoning* yang merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam memecahkan isu hukum.⁸

⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.185.

⁷ *Ibid.*, hal.187.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, hal. 93

1.5.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif (*legal research*). Jenis penelitian hukum normatif adalah salah satu jenis penelitian hukum yang memiliki cara kerja proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.⁹

1.5.3. Bahan Hukum

Peneliti menggunakan dua bahan hukum penelitian yaitu:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang bersifat autoritatif yang mempunyai tentang otoritas, yang merupakan tindakan yang dilakukan oleh lembaga. Bahan hukum primer yang digunakan oleh peneliti adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁹ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hal. 45

- e) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- f) Putusan NO. 103/Pdt.G/2019/PN Smr jo. Putusan Banding nomor 162/Pdt/2020/PT. Smr jo. Putusan Kasasi nomor 1777 K/Pdt/2022

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum penelitian sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder diperoleh dari hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan ahli yang berupa literatur, majalah, jurnal, untuk mendukung, membantu, melengkapi, dan membahas permasalahan dalam skripsi ini.

1.5.4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan sebuah bahan hukum dalam penelitian ini. Yaitu penulis menggunakan metode-metode pengumpulan bahan hukum dengan Studi pustaka, yaitu pengumpulan bahan hukum dengan melakukan pengumpulan data yang sumbernya dari bahan-bahan hukum yaitu berupa Peraturan Perundang-Undangan atau studi yang mengulas dari suatu karya tulis, baik dari jurnal-jurnal, buku-buku, atau dari surat kabar serta bahan lainnya yang berkaitan dengan penelitian tersebut.