

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Banyak permasalahan-permasalahan hukum dalam masyarakat tidak dapat diselesaikan dengan jalan damai. Disatu sisi mereka menyatakan bahwa hak mereka telah dilanggar orang lain, disisi lain pihak yang dituduh tetap mempertahankan hak tersebut sehingga memerlukan penyelesaiannya secara hukum.

Apabila terjadi perselisihan antara dua belah pihak dalam masyarakat, maka penyelesaiannya tersebut dalam suatu Negara hukum harus dilakukan dengan seadil-adilnya dan tidaklah dibenarkan salah satu pihak menjadi hakim sendiri tetapi yang berhak mengadili ialah Pengadilan.

Berbagai sengketa sering terjadi didalam masyarakat baik antara individu ataupun kelompok masyarakat dengan perusahaan, bahkan antara masyarakat dengan pemerintah. Apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai, maka salah satu pihak yang merasa haknya diganggu pihak lain terpaksa membawa perkara atau mengajukan tuntutan haknya ke Pengadilan guna memperoleh penyelesaian sengketa secara hukum yang diputus oleh hakim yang berwenang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sesuai dengan Undang-Undang atau hukum yang berlaku.

Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh Pengadilan untuk mencegah “*Eigenrichting*” (main hakim sendiri)¹.

Tanah merupakan bagian dari alam semesta yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu wujud dari kekuasaan yang dimilikinya dan sebagai anugrah dari Tuhan yang Maha Esa kepada umatnya untuk dapat memiliki dan menguasainya dalam menjalankan dan memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Dapat dibayangkan bila manusia hidup tanpa adanya tanah, karena tanah adalah tempat mereka tinggal dan berdiam serta mencari nafkah. Dengan demikian sudah barang tentu terdapat hubungan yang erat antara tanah dengan manusia. Hubungan yang teratur antara susunan yang bertalian satu sama lain disatu pihak, dan tanah dipihak lain dijadikan tempat mereka berdiam, mencari makan dan tanah juga sebagai tempat mereka dimakamkan. Hubungan yang erat tersebut manusia sebagai makhluk ciptaannya harus memanfaatkan dan melestarikan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

Adanya hubungan yang erat antara tanah dengan kehidupan manusia, maka mereka berhak atas tanah itu untuk dapat memanfaatkannya. Namun dalam pelaksanaannya pemanfaatan tanah tersebut tidak akan dapat berjalan begitu saja tanpa adanya suatu ketentuan atau aturan hukum yang dapat membatasi segala sesuatu yang berhubungan dengan hak dan kewajiban manusia atas tanah. Ketika aturan tersebut maka akan dapat tergambar apa yang menjadi hak seseorang dan sejauh mana hak tersebut dapat dilaksanakan dan dimanfaatkan, begitu juga

¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 12

dengan perbuatan dan tindakan yang harus dilaksanakan terhadap hak yang telah diberikan tersebut sehingga dengan demikian tidak ada pertentangan antara hak dan kewajiban seseorang yang dapat merugikan dirinya sendiri maupun orang lain.

Adanya problema tersebut maka sudah menjadi tugas bagi suatu Negara sebagai organisasi yang menciptakan produk-produk hukum untuk mengatur kehidupan negaranya dalam rangka mewujudkan negara yang sejahtera, karena manusia akan hidup senang dan berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat².

Konsep hak menguasai Negara sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengenai hal ini dinyatakan bahwa wewenang Hak Menguasai Negara dalam tingkat tertinggi adalah : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³

Bila diperhatikan keberadaan pasal tersebut tidak terlepas dari kehendak Negara agar masalah pertanahan di Indonesia tidak dikuasai secara sewenang-wenang oleh pihak-pihak tertentu atau tuan-tuan tanah dengan tujuan dan maksud-maksud yang dapat merugikan kepentingan Negara pada umumnya dan

² Gunawan Kartasapoetra, Dkk, *Hukum Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hlm. 1

³ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

masyarakat khususnya, serta untuk menentukan sepanjang mana hak atas tanah dan kewajiban Negara dan warga negaranya dalam hubungannya dengan tanah.

Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali sedangkan jumlah manusia yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Sehingga bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan persoalan dan persengketaan diberbagai aspek yang berhubungan dengan tanah ⁴. Kemudian tingginya nilai ekonomis terhadap tanah tersebut yang pada terjadi di daerah perkotaan yang pada dasarnya disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan akan tanah, sementara dilain pihak luas tanah yang tersedia tidak bertambah, juga menimbulkan konflik atau penguasaan tanah ⁵.

Bentuk konflik atau persoalan itu salah satunya adanya masalah kepemilikan tanah antar warga, tanah yang merupakan hak milik dari seseorang dalam setiap kepemilikannya tidak tertutup kemungkinan akan menimbulkan permasalahan, seperti dalam alas hak atas kepemilikan tanah tersebut baik yang berupa surat keterangan tanah maupun pada tingkat yang lebih tinggi yaitu sertifikat, adakalanya terhadap tanah yang telah didaftarkan tersebut sudah ada

⁴ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 7

⁵ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT. Gunung Agung, Jakarta, 2005, hlm. 5

pemilik terlebih dahulu atau sudah diterbitkan secara sah kepemilikan atas tanahnya baik berupa surat keterangan tanah maupun surat keterangan ganti rugi, walaupun belum ada sertifikat atas tanah tersebut. Atau begitu juga sebaliknya dimana terhadap tersebut seseorang sudah mempunyai Alas Hak yang kuat akan keberadaan tanahnya tetapi dipihak lain ada juga seseorang yang mempunyai alas hak atas tanah yang sama.

Tumpang tindih terhadap Alas Hak atas tanah ini dalam hal kepemilikan tanah, memaksa seseorang yang merasa hak dan kepentingannya terganggu, harus menyelesaikan persoalan tersebut baik melalui jalan musyawarah antara dua belah pihak yang bersengketa maupun pada tingkat akhir, menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur pengadilan sebagai wadah untuk mencari keadilan, dalam hal ini adalah dengan mengajukan gugatan atau tuntutan hukum melalui pengadilan yang berwenang, dan sudah menjadi tugas baginya untuk membuktikan haknya tersebut didepan persidangan.

Menurut Abdul Kadir Muhammad ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan dalam membuat surat gugatan, ketiga hal tersebut adalah :

1. Gugatan harus berisikan keterangan lengkap dari para pihak yang berpekara, seperti umur, alamat, pekerjaan dan agama
2. Dasar gugatan yang memuat tentang uraian kejadian dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan tersebut
3. Didalam gugatan harus ada apa yang dimohonkan atau apa yang dituntut oleh Penggugat supaya diputuskan oleh Hakim, isi dari pada tuntutan itu adalah berupa :
 - a. Primer atau tuntutan pokok
 - b. Subsidiar atau tuntutan pengganti, apabila tuntutan pokok ditolak oleh hakim.⁶

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 56

Pada dasarnya para pihak yang mengajukan tuntutannya ke muka pengadilan bertujuan untuk mendapatkan perlindungan hukum, akan tetapi walaupun ada asas-asas hukum acara perdata yang mengemukakan bahwa pengadilan boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili sesuatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tak ada orang kurang jelas melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya, sebagaimana yang terjadi dalam perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM, dimana penggugat, mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dumai. Penggugat (Sulimin) mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat antara lain : Rosta Tarigan (Tergugat I), Drs. M. Rambe (Tergugat II), Alm. Ir. Bulan Sitepu yang ahli warisnya bernama Rosta Tarigan (Tergugat III), Johanes Ginting (Tergugat IV), Ir. Masta Tarigan (Tergugat V), Iwan CHK (Tergugat VI), Handoko Nusantara (Tergugat VII), BPN Dumai (Tergugat VIII), Camat Dumai Barat (Tergugat IX), Kelurahan Ratu Sima (Tergugat X), Notaris Fhifi Alfian Ronie (Tergugat XI), Notaris Berlin Nadeak (Tergugat XII).⁷

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan memiliki sebidang tanah pertanian yang diperoleh dari cara menebas, menumbang, membakar dan membersihkan sendiri dikuasai Penggugat sejak tahun 1970. Berdasarkan bukti Surat Keterangan Memakai/Mengusahakan Tanah No./1975 tertanggal 5 Juli 1975 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Penghulu Kampung Pangkalan Sesai, Kecamatan Dumai, sekarang dikenal dengan Jl. Kelakap Tujuh, Kelurahan Ratu Sima, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai yang berukuran 100 depa x 50 depa

⁷ Putusan Perkara No.02/Pdt.G/2012/PN.DUM, hlm. 2

atau 10.769,5 M. Penggugat menguasai obyek perkara telah mengolah tanah untuk perkebunan dengan tanaman padi dan palawija dan pada Tahun 1990 oleh karena faktor usia dan kondisi fisik yang tidak memungkinkan, maka Penggugat mengupah orang untuk merawat, menjaga dan membersihkan lahan milik Penggugat. Akan tetapi pada Tahun 2003 ketika Penggugat hendak membuat pondok di atas lahan sengketa, ada yang melarang yaitu orang suruhan dari Tergugat III (Alm. Ir. Bulan Sitepu) sehingga pembuatan pondok tersebut terhenti dan pada waktu itulah Penggugat baru mengetahui ada pihak lain yang secara melawan hukum menguasai tanah Penggugat.⁸

Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah perkara kepada pihak lain sebahagian maupun seluruhnya sampai gugatan ini diajukan dengan bukti bahwa asli surat tanah berupa Surat Keterangan Memakai/ Mengusahakan Tanah No/ /1975 tertanggal 5 Juli 1975 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Penghulu Kampung Pangkalan Sesai Bpk. Abdul Kasim masih dalam kekuasaan dan dipegang oleh Penggugat dan belum pernah ada pengurangan akibat proses jual beli. Penggugat selidiki dan dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional (Tergugat VIII) dan juga didapat peyelidikan di lapangan tanah Penggugat telah diterbitkan Akte Jual Beli (AJB) No: 565/AJB/DB/1987, tanggal 25 Juni 1987 dari Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat IX dan X masing-masing sebagai Camat Dumai Barat dan Lurah Pangkalan Sesai semasa itu, walaupun Penggugat sendiri tidak pernah menjual dan atau menggadaikan dalam bentuk apapun tanah

⁸ Putusan Perkara No.02/Pdt.G/2012/PN.DUM, hlm. 4

miliknya sebagian maupun seluruhnya kepada pihak Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII. Adapun tanah Penggugat yang telah diserobot dan diperjual belikan maupun dimiliki oleh Penggugat adalah sebagai berikut : Bahwa Tergugat I telah menyerobot dan menguasai dengan melawan hukum tanah milik Penggugat dengan alasan bahwa Tergugat I dan juga Tergugat III (suami Tergugat I) telah membeli dari Penggugat yang diketahui Tergugat IX dan X padahal nyata-nyata perbuatan jual beli tersebut tidak pernah diketahui apalagi dilakukan oleh Penggugat, mengingat asli surat dasar sebagai bukti kepemilikan Penggugat masih dipegang oleh Penggugat sampai saat perkara ini diajukan di pengadilan.⁹

Untuk memuluskan tindakan melawan hukum Tergugat I untuk mengelabui Penggugat, maka Tergugat I melakukan persengkongkolan jahat dengan tergugat II dengan berpura-pura melakukan suatu akta jual beli tanah perkara kepada Tergugat II sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik No.391 tertanggal 29 Mei 1996 atas nama Tergugat II (Drs. M. Rambe) yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Tergugat VIII. Persengkongkolan jahat antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut terbukti dengan hanya dalam tenggang waktu tujuh belas (17) hari sejak terbitnyal. Sertipikat Hak Milik No. 391 tertanggal 29 Mei 1996 dengan luas tanah 18.689 M atas nama Tergugat II, kemudian Tergugat II pada tanggal 14 Juni 1996 menjual lagi tanah perkara ke Tergugat III yang merupakan suami dari Tergugat I sendiri. setelah Tergugat III melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 391 menjadi beberapa sertipikat di kantor Tergugat VIII, maka tergugat III selanjutnya memperjual belikan Sertipikat Hak

⁹ Putusan Perkara No.02/Pdt.G/2012/PN.DUM, hlm. 5-6

Milik No.260, 261 kepada Tergugat IV tanggal 21 Nopember 2005, kemudian Sertipikat Hak Milik 262, 263, 264, 265, 266, Tergugat III menjual belikan kepada Tergugat V pada tanggal 30 Maret 2004 dan seterusnya Tergugat V menjual kepada Tergugat VI kesemuanya dilakukan di Kantor Tergugat XI dan selanjutnya Tergugat VI menjual lagi kepada Tergugat VII dihadapan Tergugat XII.

Bahwa perbuatan Para Tergugat terutama Tergugat I dan Tergugat III yang mengakungaku telah membeli tanah Penggugat yang diketahui oleh Tergugat IX dan X adalah tidak berdasar hukum karena sebagai syarat atau prosedur jual beli dimana Surat Dasar Tanah penjual berupa Surat Keterangan/ Mengusahakan Tanah No.1/1975 tanggal 05 Juli 1975 haruslah diserahkan Penjual kepada Pembeli dan asli surat dasar tersebut menjadi warkah pada kantor atau instansi yang mengeluarkan surat jual beli dalam perkara ini yaitu Tergugat IX dan X, namun sampai saat ini surat dasar tersebut masih di tangan Penggugat, belum ada sedikitpun pengurangan luas tanah Penggugat kepada pihak lain kecuali pengurangan karena adanya pembukaan Jalan Kelakap Tujuh dan Jalan Melati. perbuatan Tergugat IX dan X yang menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) No.565/AJB/DB/1987, tanggal 25 Juni 1987 tanpa diketahui dan ditandatangani Penggugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan Tergugat VIII yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.391 dan melakukan pemecahan menjadi Sertifikat Hak Milik No: 260, 261 262, 263, 264, 265, 266 dan juga melakukan pendaftaran atau pencatatan peralihan hak berdasarkan AJB No: 591, 590, 597, 585, 588, 589, 586

semuanya tertanggal 1 Nopember 2005 yang dibuat Tergugat XII adalah cacat hukum maka perbuatan Tergugat VIII adalah perbuatan melawan hukum.

perbuatan Tergugat XI yang menerbitkan :¹⁰

1. Akta Jual Beli No: 591 tanggal 1 Nopember 2005
2. Akta Jual Beli No: 590 tanggal 1 Nopember 2005
3. Akta Jual Beli No: 597 tanggal 1 Nopember 2005
4. Akta Jual Beli No: 585 tanggal 1 Nopember 2005
5. Akta Jual Beli No: 588 tanggal 1 Nopember 2005
6. Akta Jual Beli No: 589 tanggal 1 Nopember 2005
7. Akta Jual Beli No: 586 tanggal 1 Nopember 2005

Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Perbuatan Tergugat XII yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 312/AJB/2004 tanggal 03 Nopember 2004 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Perbuatan Para Tergugat menyerobot dan memperjual belikan tanah Penggugat jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum (*on rechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sementara Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah Penggugat kepada siapapun dan juga tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual atau mengalihkan hak tanah Penggugat sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain termasuk seluruh Para Tergugat dengan demikian, perbuatan Para Tergugat yang menyerobot, menguasai serta memperjual belikan tanah Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI

¹⁰ Putusan Perkara No.02/Pdt.G/2012/PN.DUM, hlm. 7-9

No.2125/K/Sip/1995 tanggal 6 Pebruari 1997 dinyatakan “ dan semua perbuatan lainnya yang bersumber pada perbuatan melawan hukum adalah batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan hukum”. Dan juga berdasarkan Yurisprudensi MA RI dalam putusan MA RI No. 1816/Sip/K/1989 tanggal 22 Oktober antara lain dikatakan “Pembeli tidak dapat dikualifikasi sebagai beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh ialah pada saat pembelian ia tidak meneliti hak dan status penjualan atas tanah/ obyek perkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.

Oleh karena surat-surat Para Tergugat yang terbit di atas tanah Penggugat bersumber dari perbuatan melawan hukum adalah batal demi hukum demikian juga dengan perbuatan ikutan lainnya tidak berkekuatan hukum maka untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim menyatakan surat-surat kepemilikan Para Tergugat tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum berikut akibat hukum yang ditimbulkan dan mohon kepada Majelis Hakim menyatakan surat Penggugat haruslah dinyatakan sah dan berharga. Oleh karena Para Tergugat menguasai tanah terperkara dengan melawan hukum, serta Tergugat VII telah mendirikan bangunan di atas tanah terperkara atas dasar adanya akta jual beli antara Tergugat VI dan Tergugat VII yang dibuatkan di hadapan Notaris/PPAT Berlin Nadeak, S.H. Notaris di Dumai tanggal 03 Nopember 2004 No.312/AJB/2004 dengan luas tanah 18.689 M2 Sertipikat Hak Milik No. 259¹¹.

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata ditolak oleh Majelis Hakim, karena Penggugat dalam menyatakan gugatannya dipengadilan tidak serta

¹¹ Putusan Perkara No.02/Pdt.G/2012/PN.DUM, hlm. 10

merta didukung oleh alat bukti yang sah di Pengadilan. Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa Penggugatlah yang memiliki tanah perkara sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik dalam melakukan penelitian tentang gugatan penguasaan tanah yang tidak disertai dengan alat bukti yang sah untuk membuktikan penguasaan tanah yang disengkatkan di Pengadilan. Untuk itu penulis akan tuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul, “**Tinjauan Yuridis Gugatan Penguasaan Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus Putusan Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.Dum)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas, maka penulis menerapkan masalah pokok sebagai berikut :

1. Bagaimana Gugatan Penguasaan Tanah Melalui Jual Beli Tanah Dalam Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM ?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memberikan Putusan Dalam Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan pokok masalah diatas maka tujuan dari penelitian yang penulis lakukan ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Gugatan Penguasaan Tanah Melalui Jual Beli Tanah Dalam Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM

2. Untuk Mengetahui Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memberikan Putusan Dalam Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM.

Sedangkan manfaat dari penelitian yang penulis harapkan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menambah ilmu pengetahuan penulis mengenai hukum perdata khususnya mengenai hukum Acara Perdata dalam hal jual beli tanah dalam suatu perkara perdata
2. Untuk dapat mendatangkan manfaat bagi peneliti yang akan memperdalam kajian dalam hukum Acara Perdata, dan juga para mahasiswa/wi lainnya dalam hal mengangkat penelitian yang sama.

D. Tinjauan Pustaka

Apabila hukum perdata dilanggar, sehingga ada pihak yang dirugikan dan terjadilah gangguan keseimbangan kepentingan didalam masyarakat. Dalam hal ini hukum perdata yang dilanggar harus dipertahankan atau ditegakkan.¹²

Untuk mempertahankan dan menegakkan hukum perdata diperlukan adanya tuntutan hak dari pihak yang dirugikan. Tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah tindakan menghakimi sendiri.¹³

Berangkat dari prinsip nasionalitas, maka terhadap tanah warga Negara mempunyai hak-hak atas tanah, secara terperinci dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA telah menjelaskan hak-hak atas tanah, yaitu :

¹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 1

¹³ *Ibid*, hlm. 2

1. Hak milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.¹⁴

Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuhi, dimana diatas tanah tersebut mereka dibolehkan untuk mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, yang mana hanya warga Negara Indonesialah yang boleh mempunyai hak milik.¹⁵

Hak milik atas tanah juga merupakan hak asasi dari seseorang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 H amandemen ke II tahun 2000 UUD 1945 bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Hal ini merupakan sebagai pengakuan dari hak milik atas tanah sebagai hak asasi manusia dengan harapan :

1. Hak milik adalah hak absolut yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga
2. Hak milik adalah hak atas kebendaan atas tanah tertinggi dan merupakan hak sentral dari hukum benda
3. Sebagai hak absolut hak milik mempunyai fungsi sosial
4. Sebagai hak milik atas tanah mengandung aspek fungsi sosial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUPA¹⁶

¹⁴ Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 pasal 16 ayat 1

¹⁵ Soedaryo Soimin, *Status hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 2

¹⁶ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Azasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 5

Memperhatikan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, maka setiap pemegang hak milik atas tanah tersebut diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya kepada instansi yang berwenang, dengan tujuan untuk mendapatkan alas hak dan legalitas serta kepastian hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 19 ayat 1 UUPA kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai :

1. Letak, batas dan luas tanah
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
3. Pemberian surat berupa sertifikat¹⁷

Begitu juga halnya dengan hak milik secara tegas telah disebutkan dalam Pasal 23 UUPA bahwa :

1. Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.¹⁸

Alas hak atas tanah berupa surat keterangan tanah atau sertifikat yang telah terdaftar atau dipegang oleh pemegang haknya, tidak tertutup kemungkinan akan menimbulkan persengketaan. Adanya legalitas dan kepastian hukum dengan didaftarkannya tanahnya tersebut belumlah tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat tersebut adalah sebagai pemilik yang mutlak karena system pendaftaran tanah menganut asas negatif¹⁹

¹⁷ K. Wantjik Saleh, *op.cit*, hlm. 59

¹⁸ Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 23

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Komentaris atas Undang-Undang Pokok Agraria*, cetakan ke Delapan, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm.127

Seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantara pengadilan, jadi terserah pada pengadilan, mana yang dianggap benar²⁰. Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :

1. Benda atau barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-undang, seperti jual beli narkotika
3. Bertentangan dengan ketertiban
4. Kesusilaan yang baik²¹

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian dan bunga.²²

Kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli, sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut
2. Menyerahkan barang
Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang yaitu:
 - a. Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut

²⁰ K. Wantjik Saleh, *op.cit*, hlm. 61

²¹ Ilham Akbar, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Perkara No. 28/G/2007/PN.PBR*, Pekanbaru – UIR, 2008. hlm. 20 (Skripsi non Publikasi)

²² *Ibid*, hlm. 21

- b. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang
- c. Barang tak bertubuh dengan cara cessi²³

Kewajiban pembeli adalah

1. Membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan
2. Membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan akan memberikan hasil (pendapatan)²⁴

Suatu sengketa untuk mempertahankan hak-haknya, orang yang merasa haknya tersebut dirugikan atau untuk mempertahankan haknya, maka ia wajib membuktikan dimuka persidangan melalui dalil-dalil atau alat bukti yang ia miliki. Pembuktian itu sendiri adalah suatu usaha untuk meyakinkan hakim tentang dalil-dalil atau alasan-alasan yang diajukan dimuka persidangan dalam hal terjadinya suatu sengketa.²⁵

Kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran ²⁶. Sedangkan yang dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara perdata yaitu menurut Pasal 1866 KUHPerdara atau Pasal 164 HIR atau Pasal 283 RBG terdiri atas :

1. Bukti tulisan
2. Bukti Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan

²³ *Ibid*, hlm. 23

²⁴ *Ibid*, hlm. 23

²⁵ S. Marbun, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, UIR Press, Pekanbaru, 1992, hlm. 98

²⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 497

5. Sumpah.²⁷

Surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan yang menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Menurut bentuknya alat bukti tertulis ini dapat dibedakan atas surat akta dan surat bukan akta. Surat akta adalah surat tertanggal dan diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan tangan. Surat bukan akta adalah surat-surat tertulis lainnya selain dari akta yang sifatnya menerangkan atau menjelaskan suatu peristiwa tertentu.

Menurut Pasal 1902 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, permulaan bukti tertulis adalah segala akta yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan diajukan atau dari orang yang diwakilinya, dan akta itu memberikan kemungkinan prangsangka tentang kebenaran dari suatu peristiwa yang bersangkutan itu. Permulaan bukti yang tertulis itu menjadi alat bukti yang sempurna apabila ditambah dengan alat bukti lain seperti alat bukti saksi, pengakuan, persangkaan dan sumpah.

Menurut pasal 169 HIR dan Pasal 306 RBg keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti tidak dapat dipercaya, seseorang saksi bukanlah saksi, jadi dalam pembuktian dengan saksi hendaknya lebih dari seorang saksi.

Persangkaan sebagai alat bukti tidak dijelaskan didalam pasal 173 HIR dan pasal 130 RBg hanya saja disebutkan bila mana persangkaan itu dapat digunakan sebagai alat bukti, apabila persangkaan itu berarti tertentu dan satu sama lainnya terdapat persesuaian. Sedangkan alat bukti pengakuan, menurut pasal 1926 Kitab

²⁷ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987, hlm. 22

Undang-Undang Hukum Perdata, pengakuan yang telah diberikan dimuka persidangan boleh ditarik kembali karena kekilafan, pengakuan yang diucapkan didepan sidang pengadilan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Selanjutnya S. Marbun menyebutkan didalam hukum Acara Perdata, ada enam asas yang harus diperhatikan yaitu :

1. Hakim bersifat menunggu
2. Hakim bersifat pasif dengan perkataan lain inisiatif berpekara datang dari para pihak
3. Persidangan sifatnya adalah terbuka, artinya persidangan tersebut dapat didengar oleh umum
4. Hakim harus mendengarkan kedua belah pihak, hakim tidak boleh berat sebelah ataupun memihak
5. Setiap putusan pengadilan harus disertai dasar pertimbangan yang cukup
6. Setiap orang yang berpekara harus dikenakan biaya ²⁸

Jika diperhatikan keenam asas tersebut diatas jelaslah bahwa dalam suatu perkara perdata, proses penyelesaiannya diletakkan pada inisiatif para pihak, sedangkan hakim hanya bersifat menunggu.

Prosedur berpekara dalam suatu kasus perdata yaitu pertama-tama harus mendaftarkan gugatannya tersebut ke Panitera Pengadilan Negeri setempat ketentuan mengenai tempat pengajuan gugatan tersebut diatur dalam Pasal 118 HIR/ pasal 142 RBg yaitu sebagai berikut :

1. Tuntutan-tuntutan perdata yang dalam taraf tingkat pertama termasuk kekuasaan Pengadilan Negeri di ajukan dengan surat permohonan, yang ditandatangani oleh Penggugat atau menurut ketentuan dalam pasal 147 HIR oleh kuasanya kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum tempat tinggalnya si tergugat atau apabila tempat tinggal sitergugat dengan sebenarnya berdiam.
2. Apabila pihak tergugat terdiri lebih dari satu orang yang tidak bertempat tinggal dalam daerah hukum satu Pengadilan Negeri yang sama, maka tuntutan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri dari

²⁸ S. Marbun, *op,cit*, hlm. 41

- tempat tinggalnya salah satu dari mereka menurut kehendak si penggugat. Apabila hubungan antara masing-masing orang yang digugat adalah seseorang yang dengan sebenarnya berhutang dengan sipeminjamnya, maka tuntutan dalam ayat ke II dari pasal 6 Peraturan tentang susunan dan ketentuan pokok-pokok kekuasaan kehakiman di Indonesia, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari tempat tinggal orang sebenarnya berhutang atau salah satu dari orang-orang yang sebenarnya berhutang.
3. Apabila sitergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui, sedang tempat kediaman yang sebenarnya tidak diketahui siapa orangnya, maka tuntutan dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari tempat tinggal si penggugat atau salah satu dari pihak sipenggugat atau salah satu dari pihak yang menggugat.
 4. Apabila secara tertulis didalam suatu akte telah dipilih suatu tempat tinggal maka sipenggugat, apabila dikehendaknya dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang terletak didalam daerah hukum tempat tinggal yang dipilih itu.
 5. Apabila yang hendak dituntut adalah suatu barang yang tidak bergerak, maka tuntutan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa letaknya barang yang tidak bergerak itu, apabila barang-barang yang tidak bergerak itu terletak diajukan dalam daerah yang mempunyai lebih dari satu Pengadilan Negeri, tuntutan diajukan kepada Ketua dari salah satu Pengadilan Negeri itu menurut kehendaknya/ pilihan si penggugat.²⁹

Mengenai isi gugatan dapat dijelaskan bahwa selain dari identitas para pihak juga dalam suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk perkaranya, dengan kata lain gugatan harus dikemukakan dengan jelas³⁰. Dalam hukum acara perdata bagian dari gugatan ini disebut *Fundamentum Petendi* atau *Posita*. *Posita* terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan hukum. Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan *Petitur*, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat agar diputuskan,

²⁹ S. Marbun, *op.cit*, hlm. 39

³⁰ Irwandi, *Aspek Hukum Jual Beli Tanah dalam Perkara No.53/G/1999/PN.PBR*, UIR, 2001, hlm. 12. (Skripsi non Publikasi)

ditetapkan atau diperintahkan oleh Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat ini yang terpenting.³¹

Petitum yang tak kalah pentingnya juga adalah mengenai objek perkaranya harus jelas dan terhadap objek perkara tersebut harus jelas pula apa yang dimintakan dalam petitumnya, apabila hal tersebut tidak tertera maka akan mengakibatkan gugatan dari penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim, karena mengandung cacat formil. Berbagai hal menyebabkan petitum bertentangan dengan tata tertib beracara yaitu :

1. Tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum
2. Petitum gugatan ganti rugi tetapi tidak dirinci dalam gugatan, gugatan tidak memenuhi syarat
3. Petitum yang bersifat negatif, tidak dapat dikabulkan
4. Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan.³²

E. Konsep Operasional

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih tajam dan bermakna, sesuai dengan apa yang diharapkan, penulis memberikan beberapa batasan penelitian yang berkenaan dengan arti dan maksud judul penelitian sebagai berikut :

1. Tinjauan Yuridis yang dimaksud adalah penelaan berdasarkan perundang-undangan maupun doktrin-doktrin hukum dari pendapat hukum para ahli sehingga menghasilkan suatu pendapat, yang mana sesudah menyelidiki fakta-fakta dan mempelajari suatu proses melalui langkah-langkah yang tersusun secara sistematis untuk mencari jalan keluar terhadap perkara

³¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *op.cit*, hlm. 17

³² M. Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 64-65

yang dimaksud. Tinjauan Yuridis disini berarti pandangan terhadap perkara gugatan Jual Beli Tanah dalam hal ini terdapat pada putusan perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM

2. Gugatan adalah tuntutan Perdata (*Burgelijk Vordering*) tentang hak yang mengandung suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan, dimana ada seseorang atau lebih yang merasa bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau mereka itu, tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta³³
3. Jual Beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³⁴
4. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat permukaan bumi yang diberi batas daratan³⁵
5. Studi Kasus adalah studi yang bermaksud ingin memahami suatu peristiwa hukum, dalam hal ini yang menjadi peristiwa hukum adalah sebagaimana terdapat dalam perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

³³ Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm. 10

³⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 366

³⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 483

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika dilihat dari jenisnya, penelitian ini tergolong kedalam penelitian hukum normatif dengan cara study kasus yaitu dengan cara mempelajari putusan perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM

Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penulisan penelitian ini bersifat Deskriptif, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa penelitian deskriptif yaitu memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, dengan tujuan mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam kerangka menyusun teori-teori baru.³⁶

2. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu dalam penelitian ini adalah putusan perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM dan Peraturan Perundang-undangan
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer berupa pendapat

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, hlm. 10

para ahli sarjana, literatur atau buku-buku mengenai hukum perdata dan hukum acara perdata yang berkaitan dengan penelitian ini.

- c. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus.

3. Analisis Data

Setelah data yang penulis peroleh dari putusan perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.DUM, lalu penulis olah data tersebut dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian-rangkaian kalimat yang jelas dan rinci. Kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, undang-undang, dokumen-dokumen dan data lainnya serta dengan membandingkannya dengan pendapat para ahli. Adapun cara penulis mengambil kesimpulan dalam penelitian ini adalah berpedoman pada cara deduktif yaitu, penyimpulan dari hal-hal yang umum kepada hal-hal yang khusus.