

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka dalam Perubahan Keempat pada tahun 2002, konsepsi Negara Hukum atau “*Rechtsstaat*” yang sebelumnya hanya tercantum dalam Penjelasan UUD 1945, dirumuskan dengan tegas dalam Pasal 1 Ayat (3) yang menyatakan, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum.” Dalam konsep Negara Hukum itu, diidealkan bahwa yang harus dijadikan panglima dalam dinamika kehidupan kenegaraan adalah hukum, bukan politik ataupun ekonomi.

Gagasan negara hukum berkembang dengan mengembangkan instrumen hukum itu sendiri menjadi sistem yang fungsional dan berkeadilan, dengan menata suprastruktur dan infrastruktur sistem politik, ekonomi, dan sosial secara tertib dan teratur, serta dengan mengedepankan konstruksi rasional dan kesadaran budaya dan hukum yang obyektif dalam kehidupan. Untuk itu, sistem hukum harus tegak sebagaimana mestinya, dimulai dari Konstitusi sebagai hukum tertinggi.¹

Pemahaman hukum yang menciptakan budaya dan kesadaran hukum yang kuat tentu saja harus menjaga semua aspek kepastian hukum sesuai dengan hukum yang berlaku, termasuk aspek pribadi dalam mengelola aset yang sah dan dilindungi oleh hukum.

¹ Jimly Asshiddiqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*, Disampaikan dalam Forum Dialog Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 22-24 November 2011

UUPA No. 5 Tahun 1960 merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu "Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tujuan diundangkannya UUPA sebagai tujuan hukum tanah nasional tertuang dalam penafsiran umum UUPA, yaitu untuk meletakkan dasar bagi berlakunya hukum tanah nasional, yaitu kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi rakyat banyak, terutama kerangka sosial petani yang progresif, keadilan dan kemakmuran, meletakkan dasar bagi persatuan dan kesatuan bangsa yang konstitusional, menjamin jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi rakyat banyak.

Peraturan pemerintah republik Indonesia no. 18 tahun 1991 tentang Pasal 1 mengenai konversi berbunyi sebagai berikut: pada saat berlakunya undang-undang ini, hak-hak kepemilikan selanjutnya menjadi hak milik, kecuali jika pemiliknya tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 129. Perolehan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disahkan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perubahan Peraturan. Pasal 19 ayat (2) UUPA menetapkan kewajiban pemerintah dan pemegang hak untuk mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah,

2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²

Penting bahwa ini adalah gambaran umum dan undang-undang konkret dapat bervariasi di setiap negara. Undang-undang yang berkaitan dengan jual beli tanah yang umumnya ada dalam banyak yurisdiksi yaitu yang pertama Undang-Undang Pertanahan, Undang-undang pertanahan berlaku di hampir semua negara dan mengatur kepemilikan, penggunaan, dan transaksi tanah. Undang-undang ini mungkin memiliki berbagai macam peraturan yang terkait dengan jual beli tanah, pemindahan hak kepemilikan, pendaftaran tanah, dan batasan-batasan penggunaan tanah. Undang-undang tersebut diatur berdasarkan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah hapus antara lain karena diterlantarkan.

Kedua yaitu Undang-Undang Perjanjian Jual Beli, Undang-undang ini mengatur aspek-aspek yang terkait dengan perjanjian jual beli secara umum menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu, termasuk persyaratan, syarat dan prosedur yang harus diikuti dalam transaksi jual beli tanah. Setiap negara biasanya memiliki undang-undang atau peraturan yang

² WWW.Bktrn.org. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, *Op.Cit*, hal 7.

mengatur jenis-jenis perjanjian, pembayaran, penyerahan kepemilikan, pembatalan kontrak, dan penyelesaian sengketa.

Ketiga yaitu Undang-Undang Pendaftaran Tanah, Undang-undang pendaftaran tanah mengatur proses pendaftaran kepemilikan tanah dan pemindahan hak kepemilikan. Undang-undang ini biasanya mengharuskan pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk mendaftarkan perjanjian jual beli tersebut di kantor pendaftaran tanah setempat agar dapat mengesahkan perubahan kepemilikan. Undang-undang tersebut terdapat pada pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997.

Keempat yaitu Undang-Undang Kepemilikan Tanah, Biasanya ada undang-undang yang mengatur kepemilikan tanah, termasuk hak-hak dan kewajiban pemilik tanah. Undang-undang ini dapat memberikan penjelasan tentang jenis-jenis kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak sewa, atau hak penggunaan. Undang-undang ini diatur pada pasal 16 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.

Kelima yaitu Undang-Undang Akta Tanah, Banyak yurisdiksi mewajibkan pembuatan akta tanah yang sah untuk mengalihkan kepemilikan tanah. Akta tanah ini biasanya harus dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta yang memiliki kewenangan untuk membuat dan mendaftarkan akta tanah tersebut. Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan

suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan fungsinya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN. Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

- 
- a. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah,
 - d. Peraturan Perundang-undangan sebagai pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961,
 - e. Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.³

Setelah adanya jual beli dan pendaftaran tanah, maka mucullah sengketa tanah. Sengketa tanah muncul karena satu orang memiliki kepentingan yang berbeda dengan orang lain. Sengketa tanah terjadi di

³ <http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/proses-pendaftaran-tanah-di-indonesia.html>, sabtu 7 juni 2014.

mana-mana, termasuk di Indonesia. Konflik terkait tanah telah meningkat seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah. Biasanya, sengketa tanah timbul karena beberapa faktor berikut, antara lain:

1. Peraturan yang belum lengkap,
2. Ketidaksesuaian peraturan,
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia,
4. Data yang tidak akurat dan kurang lengkap,
5. Data tanah yang keliru,
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah,
7. Transaksi tanah yang keliru,
8. Ulah pemohon hak,
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.⁴

Sengketa tanah dapat terjadi antara individu atau antara individu dan badan hukum. Apa yang dipermasalahkan bervariasi, apakah itu data tanah yang sebenarnya, data hukum, atau tindakan hukum yang diambil terhadap tanah. Sengketa mengenai data fisik tanah dapat menyangkut lokasi, batas-batas atau luasnya, sedangkan data hukum lebih cenderung menyangkut status hukum (hak atas tanah), pemegang hak atau pembebanan atas tanah.

Sengketa mengenai proses hukum dapat berupa proses hukum ketika pihak lain membutuhkan tanah dan tidak dapat meloloskan peralihan

⁴ Elza Syarif, 2012, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus

hak, pembatalan hak, pencabutan hak dan pembuktian hak atas tanah untuk memperoleh tanah. Sengketa hak atas tanah dapat timbul sebagai akibat dari gugatan yang diajukan oleh perorangan atau korporasi, termasuk gugatan yang mempengaruhi hak atas tanah penggugat.

Gugatan adalah proses hukum di mana seorang individu atau entitas mengajukan tuntutan hukum terhadap pihak lain di pengadilan. Gugatan dapat berlangsung dalam berbagai bidang hukum, termasuk hukum perdata, hukum pidana, hukum keluarga, hukum perburuhan, atau hukum bisnis.

Gugatan biasanya dimulai oleh pihak yang merasa dirugikan atau memiliki klaim hukum terhadap pihak lain. Pihak yang mengajukan gugatan disebut sebagai penggugat, sedangkan pihak yang dituduh atau terduga melanggar hukum disebut tergugat. Penggugat harus menyampaikan klaim atau tuduhan mereka secara tertulis dalam bentuk dokumen yang disebut surat gugatan. Setelah surat gugatan diajukan, pengadilan akan menerima gugatan dan memberi tahu tergugat. Terdugapun kemudian diberikan kesempatan untuk memberikan tanggapan tertulis dalam bentuk dokumen yang disebut jawaban. Setelah kedua belah pihak mengajukan argumen mereka, proses persidangan akan dimulai di pengadilan. Namun ada kasus tertentu yang akan menjadi permasalahan ketika ahli waris tidak ada.

Pada situasi di mana ahli waris tidak ada, proses pembuatan sertifikat hak milik tanah dapat menjadi kompleks dan bervariasi tergantung pada hukum dan peraturan yang berlaku di negara atau yurisdiksi tertentu. Hal tersebut diatur pada pasal 833 ayat (1) KUHPerdata:

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Berikut adalah beberapa poin yang dapat menjadi pertimbangan dalam kasus tersebut:

1. Penentuan hukum waris: Pertama-tama, penting untuk menentukan hukum waris yang berlaku dalam kasus tersebut. Hukum waris biasanya mengatur bagaimana aset, termasuk tanah, akan ditransfer setelah meninggalnya pemilik tanah.
2. Pencarian ahli waris yang sah: Jika ahli waris tidak ada atau tidak diketahui, maka langkah pertama yang mungkin diambil adalah melakukan pencarian yang cermat untuk menentukan apakah ada ahli waris yang sah. Hal ini dapat melibatkan upaya untuk mengidentifikasi kerabat terdekat, seperti saudara kandung, anak, atau orang tua yang masih hidup.
3. Permohonan pengangkatan pengurus harta waris: Jika tidak ada ahli waris yang ditemukan, ada kemungkinan untuk mengajukan permohonan pengangkatan pengurus harta waris atau wali tanah melalui proses hukum yang relevan. Pengurus harta waris atau wali tanah akan bertindak sebagai perwakilan hukum yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mewakili kepentingan tanah tersebut.
4. Persetujuan pengadilan: Dalam beberapa kasus, pengadilan mungkin terlibat dalam memutuskan kepemilikan tanah dalam situasi di mana ahli waris tidak ada. Pemohon harus mengajukan permohonan ke pengadilan dengan bukti yang memadai dan memberikan argumen yang

meyakinkan tentang status kepemilikan tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah ditulis, maka penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian mengkaji lebih mendalam tentang Penyelesaian Sengketa Tanah dan Bangunan tersebut dengan judul: **GUGATAN TERHADAP BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM SAHNYA PELEPASAN HAK PADA PUTUSAN PENGADILAN NO 55/Pdt/2021/PN.Pdg DALAM PEMBUATAN SERTIFIKAT HAK MILIK KETIKA AHLI WARIS TIDAK ADA.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas, maka rumusan masalah dari proposal penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi pertimbangan hakim pada putusan pengadilan No 55/Pdt/2021/PN.Pdg?
2. Apa akibat hukum dari inkrahnya pada putusan pengadilan No 55/Pdt/2021/PN.Pdg?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pertimbangan hakim pada putusan pengadilan No 55/Pdt/2021/PN.Pdg,
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari inkrahnya pada putusan pengadilan No 55/Pdt/2021/PN.Pdg.

D. Manfaat Penelitian

Nilai dari sebuah penelitian pada umumnya tidak hanya ditentukan

oleh metodologinya saja, melainkan adanya manfaat dari sebuah penelitian baik untuk masyarakat maupun untuk penulis sendiri. Manfaat dari sebuah penelitian pada umumnya terdiri dari dua kategori, yaitu adanya manfaat teoritis/akademik dan praktis/pragmatis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah dan mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Acara Perdata, serta diharapkan dapat menambah wawasan, memperdalam, terkhusus pada kekuatan hukum terhadap keabsahan jual beli tanah yang tidak ada ahli warisnya,
- b. Memberikan kontribusi dan memperkaya pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Acara Perdata.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi akademisi, penegak hukum, praktisi hukum, pemerintah serta masyarakat terkait permasalahan dalam memahami kekuatan hukum pada putusan pengadilan dalam pembuatan sertifikat hak milik yang tidak ada ahli warisnya,
- b. Sebagai bahan penelitian bagi masyarakat, aparat hukum, dosen, mahasiswa yang ingin meneliti mengenai kekuatan hukum putusan pengadilan dalam pembuatan sertifikat hak milik yang tidak ada ahli warisnya.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode dengan

pendekatan jenis yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang bertujuan menyebutkan suatu pernyataan yang berada di lapangan, yang berdasarkan asas-asas hukum, kaedah-kaedah hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yakni menelaah secara teratur pada gugatan terhadap Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Menurut Soerjono Soekanto, spesifikasi penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan kejelasan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum. Maksudnya adalah untuk mempertegas analisis agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau maupun teori baru yang mana penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan tentang pelaksanaan, yang merupakan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Data awal yang akan diteliti adalah data sekunder, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yang ada di lapangan atau pada masyarakat.

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian yang bersumber pada buku dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti. Penelitian kepustakaan ini dapat dilakukan di perpustakaan dan sumber data

lainnya, yang dimana pada penelitian ini penulis mengambil sumber buku pada perpustakaan pusat Unand, perpustakaan Fakultas Hukum dan perpustakaan Provinsi Sumatera Barat.

b. Penelitian Lapangan (*field research*)

Data yang diperoleh melalui penelitian lapangan merupakan data yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti. Data yang diteliti yaitu data penelitian di Kota Padang yang berkaitan dengan penyelesaian perkara jual beli tanah dan bangunan serta pertimbangan hakim pada putusannya.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang berkaitan langsung dengan objek penelitian yang dilakukan dengan cara memperhatikan peraturan perundang-undangan, norma, kaidah yang berlaku di masyarakat yang menjadi dasar penulisan skripsi ini.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat membantu menjelaskan maksud dari bahan hukum primer, yang dapat berupa pendapat ahli hukum atau hasil penelitian berupa buku, jurnal dan data dari internet yang berkaitan dengan penelitian yang sedang penulis buat dan dapat dipertanggungjawabkan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang

berguna untuk memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang bisa didapat dari kamus, ensiklopedia dan lain lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berguna untuk penelitian hukum.

b. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data dengan cara melakukan percakapan langsung dengan narasumber yaitu Yudha Prasetyanov, S.H., M.H dan Adi Kurniawan, S.H., M.H selaku penasehat hukum penggugat, Naimah selaku anak penggugat, Nurleli selaku saksi di pengadilan guna mendapatkan data yang berkaitan dengan penelitian. Tipe wawancara yang akan penulis gunakan adalah wawancara semi terstruktur yaitu dengan mempersiapkan pedoman wawancara dan membuka peluang untuk pertanyaan diluar pedoman wawancara.

4. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Metode pengolahan data yang dipakai adalah dengan cara proses editing. Data yang berhasil didapatkan dalam penelitian

akan diolah dengan cara memilih data yang sesuai dan yang akan dipakai, lalu data tersebut akan dikelompokkan sesuai dengan penempatan masing-masing data tersebut, sehingga tersusun secara sistematis dan akhirnya melahirkan suatu kesimpulan.

b. Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisa data dengan menggunakan analisis data kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Analisis data kualitatif adalah penganalisaan data dengan menjelaskannya dengan kata-kata, yang mana data tersebut bisa didapatkan dengan berbagai macam teknik pengumpulan data dan peraturan perundang-undangan, yaitu UUD, UUPA, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 18 Tahun 1991. Kemudian menurut pendapat ahli yaitu Boedi Harsono, Micheal Otto, Sudikno Mertokusumo.

