# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Menurut pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum *(Rechtstaat).* Salah satu tujuan Negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, seperti yang tercantum dalam pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Alinea ke-IV. Agar dapat mewujudkan tujuan Negara yang tercantum dalam pembukaan Undang-undang Dasar Tahun 1945 tersebut maka pemerintah mengadakan pembangunaan yang adil dan merata di segala bidang. Pembangunan tersebut dilaksanakan secara merata diseluruh wilayah tanah air. Dalam pelaksanaan pembangunan adalah salah satu pemegang peranan penting dalam kehidupan manusia.

Tanah sebagai faktor produksi selamanya menjadi pusat perhatian pemerintah sejak zaman pemerintahan kolonial Belanda atau zaman penjajahan sampai sekarang, karena masalah agraria adalah masalah yang menyangkut segi hidup dan kehidupan suatu bangsa, hak-hak individu, hak-hak kelompok masyarakat serta merupakan hak bangsa untuk dapat tetap hidup dan berkembang. Oleh sebab itu, masalah tanah tidak bisa diabaikan begitu saja.

Menurut penjelasan UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia merupakan Negara hukum dan bukan Negara yang berdasarkan kekuasaan belaka, maka bila dihubungkan dengan fungsi tanah yang sedemkian penting dibuatlah suatu peraturan mengenai tanah yang dituangkan dalam Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA, dimana salah satunya mengatur tentang masalah peralihan hak atas tanah, yang dapat terjadi karena :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Pewarisan
4. Pemberian menurut adat
5. Dan lain sebagainya

Sedangkan dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yaitu :

1. Hak Milik (Pasal 20 UUPA)
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA)
4. Hak Pakai (Pasal 43 UUPA)
5. Hak Sewa (Pasal 44 UUPA)
6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (Pasal 46 UUPA)
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA)

Sebagaimana disebutkan diatas, hak-hak tanah tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang ada dalam UUPA. Demikian pula pada setiap peralihan hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah dan pembebanannya. Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dalam peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, dapat diketahui bahwasanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT mempunyai peranan yang sangat penting, dimana dikatakan pada pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Menurut ketentuan di atas dapat diketahui bahwa untuk melakukan suatu peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu hak atas tanah tersebut harus dibuatkan suatu tanda bukti yang berupa suatu akta dari seorang PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikan pula dengan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, hanya dapat dilakukan bila sebelumnya terdapat suatu tanda bukti yang berupa akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan kemudian pelaksanaannya dari pada jual beli tersebut juga dapat dilaksanakan dengan melibatkan PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan Studi Kasus pada Pengadilan Negeri Bekasi dengan nomor perkara 287/PDT.G/2006/PN.BKS tentang gugatan peralihan hak atas tanah dan perbuatan melawan hukum antara Para Pengugat, yakni M. IKAT SUSANTO (Pengugat I) dan ASAN (Para Pengugat) melawan Perusahaan Umum (PERUM) JASA TIRTA II (Tergugat I), KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI (Tergugat II) DAN PT. CIKARANG LISTRINDO (Tergugat III), yang Para Pengugat menerangkan dalam pokok gugatannya yaitu bahwa Para Pengugat yang

merupakan ahli waris dari Alm. SAERAN bin SAIBI yang memiliki sebidang tanah milik adat seluas kurang-lebih 38.000 M2 (tiga puluh delapan ribu meter per segi) dengan GIRIK C. 1088, yang terletak di Desa Wangunharja, Kecamatan Ckarang Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang semasa hidupnya Alm. SAERAN bin SAIBI belum atau tidak pernah memperjual belikan atau mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut kepada siapapun. Bahwa pada akhir tahun 2005 Para Pengugat yang merupakan ahli waris dari Alm. SAERAN bin SAIBI dikejutkan dengan terbitnya SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (HGB) No. 403 dengan pemegang HGB Perusahaan Umum (PERUM) JASA TIRTA II (Tergugat I) melalui KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI (Tergugat II). Dalam amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Bekasi yang mengadili perkara tersebut mengabulkan gugatan Para Pengugat untuk sebagian.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik dan ingin meneliti serata mencari jawaban mengenai permasalahn dalam prosedur peralihan hak atastanah tersebut. Hal ini menarik perhatian penulis untuk meninjau, mengamati, menganalisa, dan meneliti dalam suatu penulisan ilmiah yakni dengan mempertengahkan judul **mengenai "PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 287/PDT.G/2006/PN.BKS TENTANG GUGATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM)."**

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dalam penulisan ini penulis membatasi ruang lingkup permasalahan yang akan penulis bahas, yaitu :

1. Bagaimanakah proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria?
2. Mengapa dalam Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS tentang gugatan peralihan hak atas tanah dan perbuatan melawan hukum, Perusahaan Umum (PERUM) JASA TIRTA II (Tergugat I), KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI (Tergugat II) dikalahkan dalam perkara tersebut?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun yang akan menjadi tujuan dalam penulisan ilmiah ini adalah untuk mengetahui dengan jelas dan terperinci mengenai permasalahan yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ilmiah ini, meliputi :

1. Untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut.
2. Untuk mengetahui dan meneliti Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 287/PDT.G/2006/PN.BKS tentang gugatan peralihan hak atas tanah dan perbuatan melawan hukum, dalam hal Perusahaan

Umum (PERUM) JASA TIRTA II (Tergugat I), KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI (Tergugat II) dikalahkan dalam perkara tersebut.

## D. Manfaat Penelitian

Apabila bertitik tolak dari berbagai permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, penelitian ini diharapkan akan menghasilkan 2 (dua) macam manfaat yang bersifat :

1. Teoritis, dan
2. Praktis.

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan menghasilkan karya ilmiah yang dapat dipergunakan untuk pengembangan studi Hukum Administrasi Negara dan secara khusus berkaitan dengan Hukum Agraria. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan karya ilmiah yang dapat digunakan sebagai masukan bagi penulis dan masyarakat serta untuk menyempurnakan UU Nomor 5 Tahun 1960 atau yang disebut juga dengan Undang–undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.