## **BAB I PENDAHULUAN**

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai strategis dan signifikan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam hukum agraria, tanah tidak hanya berfungsi sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol identitas dan sumber penghidupan.Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah sering menjadi isu yang kompleks dan sensitif.peralihan hak atas tanah mencakup berbagai mekanisme, seperti jual beli, hibah, pewarisan, atau, tukar-menukar.[[1]](#footnote-1)

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah sering menjadi sumber sengketa hukum, seperti tumpang tindih sertifikat, ketidakjelasan status hukum tanah, dan pelanggaran prosedur hukum dalam peralihan hak. Misalnya, tumpang tindih sertifikat dapat terjadi akibat kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah, yang mengakibatkan dua sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama. Untuk mengetahui keabsahan sertifikat yang tumpang tindih, dapat dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah[[2]](#footnote-2).

Namun, penerapan aturan-aturan tersebut dalam menyelesaikan tanah sering kali menimbulkan perdebatan di antara para pihak yang bersengketa.

Oleh karena itu, diperlukan akibat hukum untuk menganalisis bagaimana peraturan dan pelaksanaan hukum terkait peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan[[3]](#footnote-3) Hak - hak atas tanah ialah :

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 pengelolaan lahan.
9. Hak tanggungan.
10. Wakaf

Saat ini tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah yang dipertahankan hingga akhir hayat.

Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Sesuai dengan Pasal 1740-1753 KUHP Perdata serat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 peralihan hak atas tanah secara pinjam pakai adalah perjanjian pinjam pakai dengan objek perjanjiannya berupa hak atas tanah.

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

UUPA menyatakan setiap hak atas tanah harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran tanah). Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi, pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 tahun 1961 menegaskan secara garis besar “Sertifikat” merupakan surat tanah bukti hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, terdiri atas Salinan Buku Tanah menjadi satu. Dalam suatu permasalahan tanah, Sertifikat dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan hak

atas tanah.

Sengketa Konflik agraria saat ini menunjukkan bahwa administrasi pertanahan di Indonesia membutuhkan perbaikan, agar dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Salah satu akar permasalahannya disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah itu sendiri. Maka, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah diberikan Sertifikat. Sertifikat adalah “Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah”.[[4]](#footnote-4)

Pendaftaran tanah diakui secara luas sebagai salah satu solusi untuk mengatasi masalah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah

sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Namun, sistem pendaftaran tanah tidak akan berfungsi dengan baik tanpa adanya kesadaran hukum masyarakat untuk partisipasi aktif dalam pendaftaran tanah. Kesadaran hukum masyarakat merujuk pada pemahaman individu dan kelompok dalam masyarakat tentang hak, kewajiban, dan tanggung jawab mereka dalam konteks hukum properti, termasuk pendaftaran tanah. Hal ini mencakup pengetahuan tentang prosedur pendaftaran tanah, pemahaman akan pentingnya kepemilikan tanah yang sah, serta kewaspadaan terhadap praktik-praktik ilegal atau penipuan yang berhubungan dengan tanah.[[5]](#footnote-5)

### 1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait peralihan hak atas tanah menurut peraturan Perundang-undangan di Indonesia?
2. Apa saja faktor penyebab terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap sengketa peralihan hak atas tanahdan akibat hukumnya?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan suatu target yang ingin dicapai dalam suatu penelitian sebagai suatu solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perorangan, dalam penelitian ini tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia.

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah.
2. Mengkaji dalam mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah dan akibat hukumnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan yang memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur hukum agraria, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dan penyelesaian sengketa terkait.

1. Manfaat praktis

Penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pihak-pihak terkait, seperti notaris,pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), pengacara, dan masyarakat umum,dalam memahami sebuah proses peralihan hak atas tanah sesuai dengan hukum.

### 1.5 Metode Penelitian

#### 1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian metode normatif. Metode penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa dan meneliti bahan pustaka primer dan sekunder. pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas.

#### 1.5.2. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian ini terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peniliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.[[6]](#footnote-6) Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (The Statute Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundangan – undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas. Peraturan Perundang – Undangan yang digunakan UUD 1945, Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Serta peraturan lain yang berhubungan dengan pembahasan[[7]](#footnote-7).

1. Pendekatan Konseptual (Conseptual Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan melihat pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk kepada prinsip – prinsip hukum.[[8]](#footnote-8) Konsep dalam penelitian ini yaitu bagaimana cara pemasangan tanda batas atau patok dalam batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan manfaat pemasangan tanda batas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

**1.5.3. Jenis dan Data Sumber**

Data yang digunakan penelitian ini :

## a. Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer, yakni studi kepustakaan, terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah di atas,yaitu :
   1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
   2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
   3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diambil dari perpustakaan, guna memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu :
   1. Buku-buku yang berhubungan
   2. Makalah dari hasil penelitian lainnya

**b.** Data Sekunder

Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah langsung melalui wawancara dan atau survei di lapangan, yang sebelumnya mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan yang dijadikan sebagai pedoman ketika wawancara di lapangan. Wawancara merupakan suatu metode data dengan melakukan komunikasi antara pewawancara dengan sumber data atau responden, komunikasi tersebut bisa dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur yaitu dengan cara menyiapkan dan Menyusun pertanyaan sebelum melakukan wawancara.

### 1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

Studi dokumen dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan Hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, yang dilakukan untuk memulainya yaitu dengan di awali dari studi dokumen terhadap bahan primer, lalu berlanjut pada bahan hukum sekunder dan tersier. Dalam melakukan studi dokumen bahan yang akan digunakan harus di perhatikan karena bahan tersebut sangat menentukan kepada hasil dari penelitian

### 1.6 Sistematika penulisan

Untuk memudahkan dalam penulisan ini, penulis membagi pembahasan dalam empat bab. Adapun uraian isi penulisan ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang , rumusan masalah, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang berisi dengan gambaran umum tentang penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tinjauan pustaka yang berisi tentang teori yang digunakan dalam meneliti rumusan masalah. Tinjauan pustaka pada bab dua ini akan membahas tentang tinjauan umum terkait peralihan umum terkait peralihan hak atas tanah, tata cara peralihan hak atas tanah, jual beli, tukarmenukar, atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat.

BAB III PEMBAHASAN

berisi Hasil Penelitian Tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Terkait

Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di

Indonesia, Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Dalam Peralihan Hak Atas

Tanah, Dan Bagaimana Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya.

BAB IV PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari setiap rumusan masalah

1. Ainul Hq, (2024), *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, Jurnal Hukum Keluarga Islam, Vol. 4, h. 36. [↑](#footnote-ref-1)
2. Novi Tika Febriana dan MurryDarmoko A, (2022), *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (studi kasus putusan nomor 181/b/2020/pt.tun.sby)*, vol. 11, h. 103. [↑](#footnote-ref-2)
3. LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM, Peraturan PerundangUndangan, UU No. 5/1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, indonesia, pemerintahan pusat*. [↑](#footnote-ref-3)
4. Urip Sanitoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penanda Media Grup, h.

   12. [↑](#footnote-ref-4)
5. Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo, “*Kesadaran*

   *Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*” (Sekolah Tinggi Pertanahan

   Nasional,Yogyakarta, Publish:Januari 5, 2024), h.2 [↑](#footnote-ref-5)
6. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2024) h. 133 [↑](#footnote-ref-6)
7. Johni Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia

   Publishing, 2007), h. 300 [↑](#footnote-ref-7)
8. Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*., h.134 [↑](#footnote-ref-8)