

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal dan juga sumber penghidupan bagi keluarga. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam pembangunan, maka di dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa akibat adanya pengakuan dari suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan terhadap tuntutan hak atas tanah, konflik tersebut biasanya mengenai ganti rugi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan, sengketa pemilikan tanah yang masih banyak masalah-masalah yang kompleks.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir diantaranya kasus lumpur Lapindo di Kabupaten Sidoarjo Jawa

---

<sup>1</sup> UNDANG-UNDANG DASAR 1945

Timur sejak tanggal 29 Mei 2006 seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 69 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 26 Ayat (1) yang berbunyi “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan PP”<sup>2</sup> dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan 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”<sup>3</sup> dimana dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa penukaran juga termasuk dalam memindahkan hak milik, tetapi pada sengketa tanah yang menjadi objek penelitian, peneliti melihat bahwa *das sein* (harapan) tidak sesuai dengan *das sollen* (kenyataan).

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Ada beberapa permasalahan tanah, diantaranya sengketa tanah dengan objek tanah yang telah dibeli dengan latar belakang tanah hasil pertukaran tanah.

Salah satu contoh yang dapat dituliskan adalah perkara pertukaran tanah di Kelurahan Kotobangon, Kota Kotamobagu. Dengan kronologisnya adalah adanya perjanjian pertukaran tanah antara pemilik tanah yang terletak di jalan Jhoni Suhodo dan pemilik tanah yang terletak di jalan Katamsa. Perjanjian pertukaran tanah tersebut dibuktikan dengan surat pertukaran tertanggal 25 September 1962 tanpa tambahan uang. Setahun kemudian (1963), tanah yang oleh salah satu pemilik yang terletak di jalan Jhoni Suhodo diperjualbelikan. Jual beli yang telah dilakukan menyegerakan pembuatan sertifikat hak milik atas nama pembeli. Ketidaktahuan keluarga dari pemilik tanah sebelumnya yang menjual tanah pada akhirnya menimbulkan gugatan terhadap keluarga pemilik tanah yang telah membeli tanah tersebut. Gugatan tersebut berproses di Pengadilan Negeri Kotamobagu dan diterima oleh Pengadilan Negeri dengan perkara putusan Nomor:75/PDT.G/2010/PN.KTG. Tergugat akhirnya banding ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara dan akhirnya ditolak dengan perkara putusan Nomor:91/PDT/2011/PT.MDO. Tergugat memilih jalan kasasi di Mahkamah Agung RI dengan menghasilkan perkara putusan Nomor:391 K/PDT/2012.

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan diatas, maka peneliti mengambil judul proposal skripsi yaitu **Analisis Hukum Sengketa Tanah**

**Akibat Pertukaran Tanah Di Wilayah Kota Kotamobagu (Studi Kasus  
Putusan Mahkamah Agung Nomor:391 K/PDT/2012).**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana analisis hukum sengketa tanah akibat pertukaran tanah di wilayah Kota Kotamobagu (Studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor: 391 K/PDT/2012)?
2. Bagaimana pandangan hukum terhadap sengketa tanah akibat pertukaran tanah di wilayah Kota Kotamobagu (Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 391 K/PDT/2012)?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis hukum sengketa tanah akibat pertukaran tanah di wilayah Kota Kotamobagu.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pandangan hukum terhadap sengketa tanah akibat pertukaran tanah di wilayah Kota Kotamobagu.

**D. Manfaat Penelitian**

a. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan informasi yang dapat memberikan sumbangan pemikiran sekurang - kurangnya menjadi sumber inspirasi bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Agraria khususnya. Selain itu memperkaya literatur dan referensi kepustakaan bagi peneliti serta teman-teman sekalian.

b. Manfaat Praktis

Untuk memberikan masukan bagi para pihak yang terkait langsung dengan penelitian ini. Selain itu untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang di teliti.