

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-undang Dasar 1945 disebutkan, bahwa bumi air dan kekayaan yang didalamnya dikuasai oleh Negara, hendaknya Negara menggunakan apapun yang ada di muka bumi ini dengan memiliki tujuan untuk mensejahterakan rakyat Indonesia.¹

Tanah sebagai salah satu harta yang sangat berharga di muka bumi ini, yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problema- problema rumit. Indonesia, yang memiliki daratan (tanah) yang sangat luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling urgen diantara persoalan lainnya.

Negara mempunyai kewenangan penuh dalam menguasai bumi air dan kekayaan alam, terutama yang terkait dengan tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD karena begitu pentingnya arti tanah maka diadakan pengaturan yang lebih memadai sehingga dimunculkannya Undang-Undang tentang Pengaturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA. Pasal 2 UUPA tahun 1960 yang mengatur tentang hak menguasai negara menyebutkan bahwa :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan (tanah)

¹ Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-undang Dasar 1945

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.²

Pemerintah Indonesia telah mempermudah masyarakatnya yang ingin menguasai tanahnya dengan mendirikan Badan Pertanahan Nasional atau yang disingkat dengan (BPN). Dengan adanya BPN, masyarakat Indonesia dapat memiliki suatu kekuatan hukum untuk tanah miliknya, dengan mendaftarkan tanah tersebut sesuai peraturan pendaftaran tanah di BPN setempat, yang nantinya tanah tersebut akan memiliki kekuatan hukum.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.³

Sementara dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan.⁴

² Pasal 2 Undang-Undang tentang Pengaturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

³ Umar Said Sugiharto, dkk, HUKUM PENGADAAN TANAH : *Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Jatim, 2015, hlm. 303.

⁴ *Ibid.*

Ketentuan Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan, bahwa: Surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁵

Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶

Menurut Urip Santoso, bahwa maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.⁷

Dalam praktek sekarang ini banyak terjadi persengketaan mengenai tanah. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatarbelakangi, yaitu seperti adanya sertifikat yang cacat administrasi atau cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat menjadi diragukan, atau bahkan bisa dibatalkan oleh lembaga peradilan.

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

⁶ Umar Said Sugiharto, *Op, Cit*, hlm. 304

⁷ *Ibid.*

Cacat hukum dalam sertifikat dapat disebabkan oleh adanya perjanjian jual beli tanah yang mana dalam perjanjian tersebut ditemukan suatu itikad yang tidak baik atau adanya penipuan, sehingga dalam hal ini tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat. Tidak dipenuhinya syarat perjanjian maka perjanjian jual beli tanah tersebut harus dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Dengan dibatalkan perjanjian jual beli tanah, maka kekuatan hukum sertifikat tanah tersebut harus pula dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran. Hal tersebut tentunya harus dibuktikan melalui proses Pengadilan Negeri bahwa sertifikat tersebut adalah cacat hukum.⁸

Cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah ini, telah menimbulkan potensi adanya sengketa hak. Sengketa hak ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Rumusan tentang pembatalan hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

⁸ *Ibid*

tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, disebutkan bahwa:

Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.⁹

Sementara dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan, diatur pula pengertian tentang pembatalan hak atas tanah, yakni:

“Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹⁰

Berdasarkan pertimbangan di atas, Peneliti tertarik untuk melakukan kajian terhadap pembatalan sertifikat tanah oleh pengadilan dengan mengajukan judul adalah sebagai berikut: **“ANALISIS PUTUSAN PERDATA NOMOR : 01/PDT.G/2010/PN GTLO TENTANG HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH”**.

⁹ Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

¹⁰ Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah yang menjadi pertimbangan hukum dalam hal hak kepemilikan atas tanah pada putusan Perdata Nomor : 01/PDT.G/2010/PN GTLO?
2. Bagaimanakah analisis putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo dan Mahkamah Agung terhadap hak kepemilikan atas tanah dalam putusan Perdata Nomor : 01/PDT.G/2010/PN GTLO?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai, adalah:

1. Untuk mengetahui apakah yang menjadi pertimbangan hukum dalam hal hak kepemilikan atas tanah pada putusan Perdata Nomor : 01/PDT.G/2010/PN GTLO.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah pula analisis putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo dan Mahkamah Agung terhadap hak kepemilikan atas tanah dalam putusan Perdata Nomor : 01/PDT.G/2010/PN GTLO.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberi manfaat untuk:

1. Dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Menambah referensi dan bahan masukan bagi peneliti-peneliti selanjutnya, utamanya terkait perbuatan melawan hukum dalam pembatalan sertifikat tanah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Sementara disisi praktis, peneliti juga berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk:

1. Sebagai bagian dari salah satu persyaratan mutlat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam disiplin ilmu hukum di Universitas Negeri Gorontalo (UNG).
2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat khususnya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan sertifikat tanah.