

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Indonesia merupakan negara yang memiliki dataran (tanah) yang sangat luas dataran atau yang dikenal dengan tanah merupakan salah satu elemen bumi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, terutama dalam pembangunan tempat tinggal dan sebagai sarana untuk menanam kebutuhan makanan-makanan pokok.

Pasal 33 Ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan, bahwa bumi air dan kekayaan yang di dalamnya dikuasai oleh negara, hendaknya negara menggunakan apapun yang ada di muka bumi ini dengan memiliki tujuan untuk mensejahterakan Rakyat Indonesia.¹

Ketentuan Pasal 33 Ayat 3 UUPA dan Pasal 1 Ayat (2) UUPA yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

¹ Pasal 33 Ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Yang dimaksud dengan tanah, sesuai dengan Pasal 4 Ayat 1 UUPA, adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya sesuai dengan Pasal 4 Ayat 2 UUPA, yang meliputi tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA, dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Tanah sesuai dengan Pasal 1 Ayat 2 UUPA, adalah sebagai karunia Tuhan dan karenanya sesuai dengan Pasal 2 Ayat 1 UUPA, tanah dimaksud dikuasai negara yang dipergunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Untuk diketahui, bahwa lazim di Indonesia bahwa hukum agraria untuk sebutan hukum positif, yang mengatur hak penguasaan atas tanah yang disebut hukum pertanahan atau sering disebut hukum tanah.²

Dalam asas publisitas dikaitkan dengan sebuah peraturan perundang-undangan yang sudah ditetapkan atau disahkan, maka asas tersebut memiliki peran penting. Suatu peraturan perundang-undangan dapat berlaku mengikat umum apabila peraturan perundang-undangan tersebut diundangkan dalam suatu lembaran Negara atau diumumkan dalam suatu berita Negara (proses ini dikenal dengan istilah pengundangan). Jadi di sini, hal yang dianggap urgen adalah proses pemberitahuan secara formal suatu peraturan Negara. Apabila Negara dengan pengundangan peraturan-peraturannya dapat mengikat rakyatnya, maka sudah sewajarnya Negara

² Salim HS, 2011. Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Gravika, Jakarta hlm.58

juga berkewajiban memberitahukan secara material peraturan-peraturannya kepada rakyat dengan pengumumannya.³

Yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum mengenai tanah yang dikuasainya atau dimilikinya. Berbicara tentang hak seseorang atas tanah yang dikuasainya itu tidak lain harus memiliki bukti tertulis (sertifikat/surat tanah), hak milik itu sendiri diatur di dalam Buku II KUHPerdara, UU Nomor 5 Tahun 1960, dan buku III *Netherland Burgelijk Wetboek*⁴.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUHPerdara). Pengertian hak milik dalam Pasal 570 itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek hak milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda bergerak. Lain halnya dengan rumusan yang tercantum dalam Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960, dimana di dalam rumusannya itu hanya mengenai benda tidak bergerak, khususnya atas tanah. Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960 berbunyi “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan

³ https://carapedia.com/asas_publisitas_info2000.html 9 Oktober 2016.

⁴ Herno Dalali, 2016. *Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Penerbitan Sertifikat Melalui Program Nasional Agraria (PRONA)* Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, hlm 2

terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA.⁵”

Pada dasarnya pemilik atas tanah dapat menggunakan haknya sesuai dengan kehendaknya, namun UU membatasinya dengan memperhatikan fungsi sosialnya. Artinya, apabila kepentingan umum mengkehendaknya, maka tanah itu dapat dibebaskan dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya. Pembatasan dalam Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960 hanya pada fungsi sosial, sedangkan pada Pasal 570 KUHPerdara di batasi penggunaannya pada tiga hal: (1) tidak bertentangan dengan UU, (2) ketertiban umum, dan (3) hak-hak orang lain.

Selain itu dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ditentukan lebih lanjut:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

⁵*ibid.* Hlm 101

3. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
4. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang membuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
5. Sertifikat 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 yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶

Dari penjelasan mengenai hak milik di atas ternyata masih banyak masyarakat yang tidak terlalu paham dengan hal tersebut khususnya di daerah-daerah yang masih berkembang seperti yang terjadi di Kota Gorontalo. Di Kantor Pertanahan Kota Gorontalo tercatat ada 2 kasus tentang tanah yang memiliki sertifikat ganda dan yang di selesaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Gorontalo yakni sebidang tanah yang luasnya 1.992 M² disengketakan karena memiliki 2 hak milik yang masing-masing pihak mempunyai sertifikat sendiri-sendiri dengan sebidang tanah yang sama tempat dengan ukurannya.⁷

1. Nama: Riski Sunge, 42 tahun, pekerjaan karyawan swasta, alamat : jalan melati Nomor 8, RT/RW 001 008 kelurahan tenda kecamatan Hulonthalangi

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

⁷ *okcid*, hlm 108

Kota Gorontalo, KTP Nomor 7571020805740001 berdasarkan akta kuasa Nomor 01 tanggal 15 April 2016 yang dibuat dan dihadapan Notaris Chairul Barijah Amma, SH, M.Kn dan surat pernyataan tanggal 15 April 2016 yang ditanda tangani oleh DR. Wahyuni Zubeidi, DR. Fidyah Zubeidi dan Mardiyah Zubeidi

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

2. Nama: Dra. Siska Tandayong, umur 52 tahun, pekerjaan pedagang, alamat : jl. Hos Cokroaminoto RT/RW 0001/007 kelurahan limba U I kecamatan Kota Utara Gorontalo, KTP Nomor: 7571024103640001

Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA melalui PERJANJIAN PENYELESAIAN SENGKETA (perdamaian) ini telah sepakat untuk mengakhiri sengketa sebagaimana termaktub di dalam pengaduan masing-masing pihak tanggal 06 Maret 2016 dan tanggal 13 April 2016 yang ditujukan kepada pihak kantor Pertanahan Kota Gorontalo. Kedua bela pihak menyepakati, terhadap obyek sengketa yang terletak di jalan Prof. Aloei Saboe kelurahan dembe II kecamatan Kota Utara Kota Gorontalo berikut sertifikat hak milik Nomor: 768/Dembe II, gambar situasi Nomor: 1046/1997 tanggal 10 November 1997 Luas: 1.992 M² An. Rahmiyanti Zubedi untuk ditarik dari peredaran, diserahkan pada kantor Pertanahan Kota Gorontalo

untuk dicoret dari daftar umum dan daftar isian pada sistem pendaftaran tanah kantor Pertanahan Kota Gorontalo.⁸

Berkaitan dengan latar belakang masalah yang dijelaskan di atas maka calon peneliti tertarik untuk membuat penelitian dengan judul: ANALISIS HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah yang diambil oleh calon peneliti adalah sebagai berikut:

1. Apa sajakah yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda jika dilihat dari segi analisis hukum?
2. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian terhadap sertifikat ganda oleh kantor Pertanahan Kota Gorontalo?

⁸ Pengambilan Data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo, pada Jum'at 22 September 2016.

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas, hal tersebut dimaksudkan supaya dalam pelaksanaan kegiatan memiliki pegangan yang kuat dan terarah demi tercapainya tujuan yang ditentukan. Berdasarkan perumusan diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1.3.1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah:

1. untuk mengetahui dan menganalisis hal-hal apa saja yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda.
2. untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sertifikat ganda di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Gorontalo.

1.3.2. Manfaat penelitian

Nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan dibidang ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bagi hukum perdata tentang penyelesaian sengketa terhadap adanya sertifikat ganda.

2. Manfaat Praktis

Untuk mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan.