

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum sesuai dengan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3). Hukum itu sendiri mengatur segala hubungan antar individu-individu, individu-kelompok, maupun individu-pemerintah. Suatu negara hukum memiliki prinsip untuk menjamin kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran dan keadilan. Hal tersebut dibuktikan dengan disahkannya peraturan perundang-undangan yang mengatur berbagai sektor di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum di sektor pertanahan, pemerintah mengeluarkan beberapa peraturan yang berdasar pada Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”. Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19 ayat (1), disebutkan mengenai kewajiban pendaftaran tanah bagi pemilik tanah. Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan tersebut, dijelaskan mengenai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi: a) pengumpulan dan pengelolaan data fisik; b) pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya; c) penerbitan sertifikat; d) penyajian data fisik dan data yuridis; e) penyimpanan daftar umum dan dokumen¹. Selain itu, apabila seorang pemilik tanah sudah mendaftarkan tanahnya, maka pemilik tanah tersebut akan mendapatkan sertifikat. Sertifikat tersebut sebagai bukti fisik dan salah satu cara untuk membuktikan kepemilikan tanah beserta hak-hak yang terdapat didalamnya, dan berguna sebagai pembuktian kepemilikan tanah apabila

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Penerbit: Djambatan, Jakarta: 2008 hlm. 487

terjadi suatu sengketa tanah, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat merupakan salah satu tanda bukti untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa seseorang merupakan pemegang hak yang bersangkutan². Selain itu, dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah miliknya, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta norma-norma kesusilaan yang berlaku.

Mengingat pentingnya kepemilikan sertifikat seperti yang sudah dijelaskan pada paragraf sebelumnya, maka Penulis tertarik untuk mengangkat tema mengenai sengketa balik nama sertifikat tanah, seperti dalam Putusan Mahkamah Agung No: 15/Pdt.G/2014/PN.Rgt.Tlk, terjadi sengketa balik nama sertifikat tanah antara Khairudin, selaku Penggugat, dan R. Sarodji, selaku Tergugat. Pada tanggal 24 Januari 2005, Penggugat membeli sebidang tanah kepada Tergugat, dimana pembelian tersebut dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli No. 06/AJB/SGG/2005 yang ditandatangani oleh pihak Penggugat, Tergugat, Saksi, dan PPAT. Tanah yang menjadi objek jual-beli tersebut sudah memiliki Sertifikat tanda bukti hak dari Badan Pertanahan Nasional RI, dengan pemegang hak yaitu Tergugat, R. Sarodji. Sampai saat ini, sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat. Pada saat Penggugat ingin melakukan balik-nama terhadap sertifikat tersebut, Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya. Padahal, Penggugat sangat membutuhkan balik nama pada sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat.

Setelah mencermati uraian sengketa tersebut, maka Penulis mengidentifikasi suatu isu hukum berupa konflik norma. Konflik norma adalah keadaan dimana suatu norma telah dibuat, namun penerapannya bertentangan atau tidak sesuai dengan suatu norma hukum lainnya³. Dalam sengketa ini,

² Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 4 ayat (1)

³ Abbas, Akbar Rahmat I & Arinto Nugroho 2016 (Skripsi), "*Tinjauan Yuridis Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Bagi Tenaga Kerja Asing di Indonesia.*" Hlm. 4

Penggugat belum mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap tanahnya karena sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat. Dengan adanya jual-beli tersebut, seharusnya telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Tergugat ke Penggugat. Namun dalam sengketa tersebut, kepentingan Penggugat sangat dirugikan mengingat Penggugat telah membayar harga tanah, sedangkan tidak mendapatkan peralihan hak atas tanah yang seharusnya juga ia dapatkan. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memberi penjelasan terkait bagaimana penyelesaian sengketa balik nama sertifikat tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil dari penelitian ini, menurut analisa Penulis terdapat beberapa kejanggalan dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut, yang selanjutnya akan dibahas dalam tugas akhir ini.

I.2 Rumusan Masalah

- a. Bagaimana penyelesaian sengketa pendaftaran tanah menurut Putusan MA No: 15/Pdt.G/2014/PN.Rgt.Tlk?
- b. Bagaimana seharusnya penyelesaian sengketa balik nama sertifikat tanah dalam Putusan MA No: 15/Pdt.G/2014/PN.Rgt.Tlk sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?

I.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

- a. Tujuan Penelitian
 - 1) Guna memahami penyelesaian sengketa pendaftaran tanah menurut Putusan MA No: 15/Pdt.G/2014/PN.Rgt.Tlk
 - 2) Untuk memahami penyelesaian sengketa pendaftaran tanah dalam Putusan MA No: 15/Pdt.G/2014/PN.Rgt.Tlk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Manfaat Penelitian
 - 1) Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta dapat menambah referensi ilmu hukum perdata, khususnya sengketa bidang pertanahan, sebagai suatu hal yang sering terjadi di lingkungan masyarakat.

2) Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian dapat dijadikan bahan acuan bagi mahasiswa serta masyarakat pada umumnya yang berkepentingan untuk mengetahui kejelasan mengenai sengketa di bidang pertanahan.

I.4 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini, Penulis menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, Penulis menjelaskan mengenai konsep jual beli tanah menurut hukum tanah yang berlaku di Indonesia serta tinjauan mengenai pembatalan akta jual beli tanah

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, Penulis menjelaskan mengenai jenis penelitian, data yang akan dikumpulkan, yang terdiri dari data primer dan data sekunder, dan teknik pengumpulan data

BAB IV : PEMBAHASAN MASALAH

Dalam bab ini, yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dari skripsi ini, akan memberi pembahasan mengenai penyelesaian sengketa menurut Putusan MA No: 15/Pdt.G/2014/PN.Rgt.Tlk serta penyelesaian sengketa dalam putusan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini, Penulis akan menyimpulkan pembahasan dari permasalahan yang diangkat pada skripsi ini, serta memberikan saran terkait permasalahan tersebut yang kiranya dapat dijadikan masukan bagi pihak yang berkepentingan