

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, maka mulai sejak saat itu merupakan titik awal bagi perkembangan politik hukum bangsa Indonesia. Dengan telah dinyatakan kemerdekaan bangsa Indonesia, maka pada tanggal 18 Agustus 1945 pemerintah negara Indonesia membentuk Undang-Undang Dasar Negara sebagai dasar konstitusional pelaksanaan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan bangsa dan negara diberbagai bidang kehidupan, termasuk di dalamnya titik awal pembangunan hukum nasional kita.

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumberdaya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa. Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiiasi

banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik (Sarkawi, 2014 : 1).

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama- tama memerlukan persediaan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Sehubungan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana dimaksud di atas. Ketentuan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah disebut dalam pasal 19 ayat 1 UUPA yang menyatakan : *“bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*. Pelaksanaan dari ketentuan pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang sampai

kini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Effendi, 1991:15).

Semakin bertambahnya tahun perkembangan jumlah manusia semakin meningkat, sedangkan tanah tidak bertambah dan relatif tetap, sehingga mengakibatkan keterbatasan persediaan tanah, maka masalah-masalah akan bermunculan sebagai akibat kebutuhan tanah yang semakin meningkat. Hal ini akan menimbulkan keresahan dan ketegangan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan selanjutnya. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan hukum oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Hanya diberi penegasan bahwa karena merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara. Dengan lahirnya konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 baru diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara tersebut (Harsono, 2005: 38).

Pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama

kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan atas data tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Para pemegang hak atas tanah harus taat pada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, baik demi kepentingan masa kini maupun masa datang (keturunannya). Hal ini dilakukan karena akal manusia yang tinggi dengan didasari kekuasaan dapat saja merugikan hak-hak yang sah, seperti:

- A. Pemalsuan surat hibah dan warisan
- B. Perampasan hak oleh rentenir
- C. Pemalsuan surat-surat pemberian hak (sertipikat)
- D. Penyerobotan hak orang lain
- E. Pengambilan hak secara tidak sah atas bagian-bagian tanah waris anak-anak oleh saudaranya yang lebih tua karena itikadnya yang tidak baik dan lain sebagainya (Setiady A, 1991: 133 -134.)

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik atau sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terusmenerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu

mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah (Sarjita, 2005: 1)

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain. Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah *“Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”* Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. (Abdulkadir, 2010 :317)

Terang maksudnya yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya serta benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang

berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi sebenarnya mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi/disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual (Subekti R, 1998 : 29).

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu (Murjiyanto, 2013: 7).

Pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut yang kurang tepat pada akhirnya akan menimbulkan sengketa. Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya (Sarjita, 2005: 2).

Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian

sengketa. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya. (Abdulkadir, 2010 : 15).

Peraturan perdata yang mengatur mengenai pertanahan tersebut antara lain adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sejak 24 September 1960. Dimuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria, atau yang telah dikenal dengan dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Undang undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah negara sebagai Badan penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat uang mengenai arti kata Negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA, "*Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara*" Sehingga dengan demikian pengertian

dikuasai dalam pasal tersebut tidak boleh diartikan dimiliki, tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki atas (bagian 4 dari) bumi, air dan ruang angkasa. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Pendaftaran tanah juga sama hal pentingnya dalam kepemilikan hak atas tanah.

Sering berjalanya waktu banyak permasalahan permasalahan yang terjadi di Indonesia tepatnya dibali fakta dilapangan menyatakan bahwa pada awalnya Gede Wedana yang sebagai penggugat memiliki tanah seluas 18.600 M² Sertifikat Hak Milik No. 1109/Desa Bulian yang merupakan tanah warisan dari orang tua Gede Wedana yang terletak di Desa Bulian, Kec Kubutambahan, Kab. Buleleng, Prov. Bali, setelah itu pada tahun 2010 tergugat alias Ardana Yasa mendatangi Gede Wedana untuk meminjam sebagian tanah milik Gede Wedana tersebut yang digunakan untuk tempat bangunan gudang setelah itu Ardana Yasa mendirikan sebuah bangunan diatas tanah milik wedana yang letaknya ada di sebelah selatan milik Gede wedana. Singkat cerita Ardana Yasa ini merayu si Gede Wedana ini untu menjual tanah tersebu, pada sekitar tahun 2013 karena terus menerus si Ardana Yasa ini merayu rayu si Gede Wedana Maka Gede Wedana menyetujui bahwa tanah yang dipinjam oleh Ardana Yasa di jual dengan harga 50 juta dan dikarenakan dijual oleh gede wedana ini dia sangat percaya dengan Ardana Yasa karena sudah dianggap seperti keluarga sendiri lalu setelah setuju semuanya akhirnya Gede Wedana Menyelesaikan segala administrasi yang berkaitan dengan

pemecahan maupun urusan jual beli tersebut. Sekitar bulan Oktobr tergugat mengajak penggugat menghadap Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang akan mengurus administrasi pemecahan sertipikat dan rencana jual beli tersebut dan dari pihak selaku Pejabat Pembuatan Akta Tanah juga menjadi tergugat telah melakukan tanda tangan palsu pada tanah Gede Wedana. Disini Ardana Yasa juga mengaku telah membayar tanah yang dibeli oleh Gede Wedana dengan sebuah mobi terios tetapi Gede Wedana tidak pernah merasa Ardana Yasa membayar tanah dengan sebuah mobil tersebut melainkan Ardana Yasa hanya meminjamkan kepada Gede Wedana dan GedeWedana merasa tertipu.

Sekitaran bulan april 2014 Ardana Yasa menerbitkan sertipikat yaitu 2 sertifikat dibantu oleh pihak yang berwenang yaitu BPN hak milik atas tanah dari Gede Wedana yaitu sertifikat hak milik dengan no 01234/Desa Bulian Seluas 15.700 M² A/n Gede Wedana dan Sertifikat Hak Milik No 01235/ Desa Bulian seluas 2.900 M² awalnya atas nama gede wedana akan tetapi di coret atas nama ardana yasa nah setelah berselang 1 tahun akhirnya kecurigaan dari gede wedana tersebut menjadi kenyataan lalu si gede wedana melakukan gugatan ke pengadilan negeri singaraja.

Putusan Hakim dalam perkara ini yaitu

1. Gede Wedana adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1109/Desa Bulian seluas 2.900 m2 hasil dari pemecahan tanah tersebut
2. Jual beli antara penggugat dan tergugat tidak sah atau batal demi hukum

3. Perbuatan Tergugat telah melakukan tipu daya peralihan hak sertifikat padahal penggugat belum menerima uang pembayaran tanah dan belum menandatangani Akta Jual Beli adalah merupakan perbuatan melawan hukum

Hakim dalam mempertimbangkan suatu perkara atau memutus suatu perkara yang terjadi saat ini contohnya perkara dengan nomor : 228/PDT.G/2015/PN.SGR yaitu dengan menggunakan alat bukti yaitu:

- a. Sertifikat hak milik
- b. Sertifikat keterangan silsilah
- c. Surat keterangan ahli waris
- d. Kwitansi jual beli

Alat bukti dalam persidangan merupakan salah satu hal yang digunakan juga dalam mempertimbangkan selain adanya alat bukti yang memperkuat suatu putusan tersebut ada yang disebutkan dengan saksi.dalam hal tersebut tertuang didalam Pasal 50 ayat 1 undang undang no 48 tahun 2009 tentang kekuasaan hakim

“ putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan , juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili “

Dalam hukum agraria atau hukum pertanahan mengenal istilah asas terang dan tunai, dalam jual beli tanah merupakan pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen dengan hal tersebut diistilahkan *“tunai”* artinya begitu terjadinya jual beli dapat dibuktikan dengan suatu pembayaran kontan. Maka seketika itu

peralihan hak atas tanah tersebut telah terjadi secara sempurna, sejak saat itu putus hubungan dengan pemilik tanah yang lama maka dalam seketika terjadilah atau lahir asas yang disebut *'terang dan tunai'* sudah terpenuhi.

Dengan permasalahan diatas maka saya selaku penulis tertarik mengambil judul mengenai “ **PROSES PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PEMBATALAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI SINGARAJA KELAS 1B (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR : 228/PDT.G/2015/PN.SGR.)** “

1.2 Identifikasi Masalah

1. Saat ini di Indonesia khususnya di Provinsi Bali atau wilayah Singaraja masih banyak terjadinya sengketa mengenai Jual Beli Tanah di beberapa wilayah di Bali khususnya di Kota Singaraja atau di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B
2. Dalam proses penyelesaian jual beli tanah masih banyak masyarakat yang belum mengerti Peraturan Peraturan mengenai jual beli tanah yang ada saat ini di Kota Singaraja , Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

1.3 Pembatasan Masalah

Penelitian karya tulis yang bersifat karya ilmiah perlu ditelusuri mengenai materi yang diatur didalamnya. Hal ini diperlukan untuk menghindari agar isi atau materi yang terkandung didalamnya agar tidak menyimpang dari pokok pokok permasalahan yang telah dijadikan rumusan masalah sehingga dapat diuraikan secara sistematis. Untuk menghindari pembahasan menyimpang dari pokok permasalahan, diberikan batasan batasan mengenai permasalahan yang akan dibahas yaitu mengenai Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus

Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B serta membahas akibat hukum dari Putusan 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr Terhadap Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Di Kabupaten Buleleng.

1.4 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B ?
2. Bagaimana akibat hukum dari Putusan 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr Terhadap Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka penulis mekemukaan tujuan penelitian tersebut yaitu :

1. Untuk mengetahui Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari Putusan 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr Terhadap Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan memberikan manfaat yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini yaitu hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum agraria maupun hukum adat secara umum maupun secara mendalam. Serta dapat mengetahui secara pasti mengenai

Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa Jual Beli Tanah
Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat praktis bagi pemerintah yaitu sebagai bahan masukan bagi pemerintah untuk mengetahui Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B

b. Manfaat praktis bagi mahasiswa yaitu sebagai acuan untuk dijadikan sebagai tambahan ilmu pengetahuan atau refrensi refrensi lainnya dalam pengerjaan tugas yang berkaitan dengan Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B serta mengetahui bagaimana akibat hukum dari Putusan 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr Terhadap Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja.

