

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, itu pun saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika 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. 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 hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan

harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemilikan tanah merupakan Hak Asasi bagi setiap warga Negara Indonesia yang di atur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya pada pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, contohnya dalam pembuatan akta tanah, diperlukan suatu instansi yang mengurusnya seperti lurah, camat, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan BPN (Badan Pertanahan Nasional), adanya instansi tersebut agar tidak terjadi peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah misalnya sengketa tanah, perebutan hak atas tanah peristiwa tersebut sering terjadi di Indonesia.

Sengketa atas hak tanah banyak sekali terjadi di berbagai tempat baik di desa maupun di perkotaan, sengketa atas hak tanah yang terjadi disebabkan oleh kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk memiliki Sertipikat Hak Milik atas tanah. Terjadinya sengketa hak tanah disebabkan oleh kurang jelasnya hak atau kepemilikan terhadap hak milik atas tanah.

Agar tidak terjadi peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA ini berisikan mengenai dasar hukum pendaftaran tanah. Tujuan dari dikeluarkannya UUPA adalah untuk penertiban penggunaan tanah karena banyak masyarakat yang tidak tahu tentang

hak atas tanah yang mana hal tersebut merupakan hal yang sangat penting diketahui. Dalam PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 1 angka (1) menjelaskan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tanah sangat rentan oleh berbagai sengketa dan penyalahgunaan oleh pihak lain yang ingin menguasai tanah tersebut. Untuk menjaga tanah yang dimiliki oleh masyarakat, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah mereka agar mendapatkan sertipikat tanah.

Setifikat Hak Milik atas tanah merupakan hal yang sangat penting karena akan menjadi bukti otentik kepemilikan tanah oleh masyarakat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan menurut pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 sertipikat adalah:

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sedangkan Surat keterangan Tanah merupakan bentuk administratif terhadap penguasaan fisik tanah sama halnya dengan surat dasar. oleh karena itu sebagai bentuk administrasi maka ini ada kaitan dengan suatu alat pembuktian yang mana untuk membuktikan adanya penguasaan atas suatu tanah.

Keberadaan Surat Keterangan Tanah sebagai surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan sertipikat diakui dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum akan tetapi untuk dapat dijadikan sebagai atas hak dalam penerbitan Sertipikat.

Dalam penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan yang diberikan pemohon baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.¹

Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan orang atas tanah. Sertipikat hak atas tanah menjadi alat perlindungan hukum (relatif) bagi pemegang hak atas tanah. Selama tidak dibuktikan sebaliknya. Data tanah dan data yuridis yang tercatat dalam sertipikat, dianggap benar. Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah merupakan *quasi legal certainty* karena penerbitannya bergantung pada bukti kebenaran formal yang diajukan masyarakat. Badan Pertanahan

¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003), hal 18.

Nasional (BPN) tidak mempunyai kewenangan investigatif untuk menyidik kebenaran materiel bukti tanah yang diajukan masyarakat. Konsekuensinya, sertipikat hak atas tanah bukan alat bukti kepemilikan yang mutlak sejalan dengan dianutnya sistem publikasi negatif. Sistem publikasi negatif memberi perlindungan hukum kepada pihak yang memang ternyata lebih berhak, yang memiliki tanah lebih kuat dan lebih besar, daripada orang yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah tanahnya. Hak atas tanah dan/atau sertipikat hak atas tanah memungkinkan dibatalkan berdasarkan putusan hakim atau keputusan Badan Pertanahan Nasional sesuai azas *contrario actus*. Demikian itu konsekuensi dari suatu sistem publikasi negatif yang tentu punya kelemahan dibalik kelebihanannya.

Karena tanah dan bangunan merupakan benda-benda vital dalam kehidupan manusia. Sehingga tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok (kebutuhan papan) manusia yang sangat berpengaruh. Hak atas tanah dan bangunan mempunyai peranan strategis dalam masyarakat. Semakin maju sosialnya, maka biasanya makin padat penduduknya. Tidak bisa dimungkiri lagi, sebagai konsekuensinya akan menambah pentingnya kedudukan hak atas tanah dan bangunan.

Semua bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia wajib didaftarkan, demikian menurut Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa semua tanah di Indonesia adalah obyek pendaftaran tanah, kecuali yang dilarang, dalam penulisan skripsi ini Penulis mempunyai logika hukum lain bahwa tidak semua obyek pendaftaran tanah adalah obyek hak

atas tanah. Tanah yang didaftarkan adalah tanah yang secara hukum boleh dimohonkan untuk diberikan sertifikat hak atas tanah. Yang dimaksud dibolehkan adalah dibolehkan secara hukum adalah semua peraturan perundang-undangan agraria dan semua peraturan perundang-undangan yang terkait pertanahan serta semua peraturan perundang-undangan yang mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah.²

Mengingat kedudukan yang strategis dari hak atas tanah dan bangunan dalam masyarakat, menjadikan objek tanah dan bangunan dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis yang makin tinggi. Karena itu, diperlukan pengaturan hukum yang berkaitan dengan objek tanah dan bangunan. Beberapa aturan hukum terkait objek tanah dan bangunan di antaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, itu pun saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal

²Gunanegara. Hukum Pidana Agraria : Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana. (Jakarta: PT. Tatanusa, 2017), hal. 1-2.

tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika 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. 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 hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan - keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³

Karena memiliki nilai ekonomis yang tinggi, sebagai salah satu akses negatifnya, timbul pula cara-cara melawan hukum yang sifatnya kejahatan dari sebagian masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan ini, sehingga diperlukan aturan hukum sebagai salah satu solusinya. Di antara aturan hukum untuk menyelesaikan permasalahan ada aturan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atas kuasanya.

³ Andrew Dairo. *Sengketa Tanah Dalam Masyarakat*. (online) <https://www.scribd.com/doc/45890501/Skripsi-sengketa-tanah> di akses tgl. 25 April 2018 pukul 16:13 Wib.

Dewasa ini banyak permasalahan tanah muncul dan atas hak tanah yang diberikan karena ketidakpahaman masyarakat maupun adanya perbuatan yang melawan hukum dimana persoalan itu sampai terbawa ke proses persidangan. Dengan demikian, perlunya masyarakat untuk kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut maka masyarakat harus melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Setelah pendaftaran tanah dilakukan maka munculah sertipikat hak milik atas tanah yang memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut karena sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Pasal 20 ayat (1) UUPA mengatur mengenai hak milik bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik merupakan suatu hak yang dimiliki secara turun-temurun oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia dengan tidak terikat oleh batas waktu dan pemilik tersebut mempunyai wewenang yang penuh terhadap hak milik.

Setelah melakukan pendaftaran tanah haknya akan dibukukan dalam daftar buku tanah dari desa yang bersangkutan. Tiap-tiap hak yang dibukukan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan untuk menguraikan tanahnya dibuat surat ukur kemudian dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dalam peraturan disebut sertipikat.⁴

Sistem pendaftaran kita menganut sistem negatif dapat diartikan bahwa kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertipikat harus diterima sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.⁵ Pendaftaran tanah dalam sistem negatif tidak menjamin kepastian dan kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, ini menimbulkan peluang bagi pihak lain yang keberatan atas terbitnya sertipikat hak atas tanah yaitu sertipikat hak milik atas tanah suatu bidang tanah tertentu menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut, atau pejabat yang berwenang menerbitkan atau mengeluarkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut.

Pasal 104 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaan menegaskan bahwa :

- 1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- 2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

⁴Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1991), hal. 107

⁵*Ibid*, hal. 98

Berdasarkan Pasal di atas menjelaskan bahwa didalam sertipikat hak atas tanah yang telah di daftarkan ada banyak kemungkinan terjadi cacat hukum yang timbul dan akibatnya akan menimbulkan suatu permasalahan yang berujung pada permohonan pembatalan. Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Ketentuan untuk melakukan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah termasuk sertipikat hak milik atas tanah adalah berada dalam Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyatakan:

- 1) Dalam hal sengketa dan konflik merupakan kewenangan kementerian sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (3), pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 dan pasal 11 kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan Nasional juga berwenang dalam melakukan analisis mengenai ada atau tidaknya kesalahan yang telah diuraikan dalam Pasal 11 ayat (3) dengan melakukan pengumpulan data dan analisis yang termasuk dalam pengaduan kementerian.

Kemudian dengan adanya pembatalan tersebut diajukan kepada Pengadilan yang berwenang. Eksekusi keputusan penyelesaian sengketa atau

konflik dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 bahwa :

- (1) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap , yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat.

Sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten/kota mempunyai kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap atas permohonan yang telah diajukan dalam putusan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk bertanggungjawab dalam pelaksanaan sesuai dengan putusan.

Fenomena yang terjadi di tengah-tengah masyarakat sekarang ini adalah selalu ingin cepat menyelesaikan sesuatu hal tanpa memikirkan akibat yang akan ditimbulkan dari perbuatannya tersebut, padahal perbuatannya itu sudah jelas-jelas dilarang. Manusia sering dihadapkan kepada suatu kebutuhan pemuas diri dan bahkan keinginan untuk mempertahankan status diri. Namun hal itu banyak dilakukan tanpa berfikir secara matang yang dapat merugikan lingkungan dan diri sendiri.

Dalam memenuhi kebutuhan hidup, tindak kriminal semakin marak terjadi. Hal tersebut tidak lepas dari berbagai aspek-aspek sosial, lingkungan, dan aspek lainnya khususnya pada aspek ekonomi sehingga tidak menutup kemungkinan modus pelaku tindak kriminal itu sendiri

semakin berkembang, baik itu dari segi pemikiran (modus) maupun dari segi teknologi.

Dalam hukum di Indonesia, Penulis sedikit menjabarkan yang keterkaitannya dengan judul skripsi ini tentang adanya indikasi tindak pidana tentang pemalsuan surat tanah yang merupakan salah satu bentuk tindak pidana yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Memang pemalsuan sendiri akan mengakibatkan diatur dalam BAB XII Buku II KUHP, buku tersebut mencantumkan bahwa yang termasuk pemalsuan hanyalah berupa tulisan-tulisan saja, termasuk di dalamnya pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 266 Ayat (2) KUHP (memalsukan akta-akta otentik dan Pasal 266 KUHP pidana (menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik).

Perbuatan membuat akta otentik adalah : akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang. Dengan demikian, ada 2 macam akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang disebut akta pejabat (*acte ambtelijk*), contohnya seperti Ijazah Sarjana, dan akta yang dibuat dihadapan yang disebut akta partai (*acte partij*), contohnya akta yang dibuat oleh Notaris.

Pejabat yang berwenang membuat akta otentik adalah Notaris, Camat, Panitera, Juru sita, Pegawai Pencatat Perkawinan, Hakim,

Pejabat Umum lainnya dan sebagainya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna. Kaitannya dengan Pasal 266 KUHP, kalau ada pejabat yang terbukti menurut hukum menempatkan keterangan palsu pada akta otentik seperti ijazah, maka itu sudah melanggar pasal 266 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai berikut: Pasal 266 Ayat (1) KUHP, berbunyi: “Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun”.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir ini seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 73 tahun Indonesia merdeka, negara belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang No. 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.

Terkait dengan banyak mencuatnya kasus sengketa tanah ini, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Joyo Winoto mengatakan, bahwa terdapat sedikitnya terdapat 2.810 kasus sengketa tanah skala nasional. Kasus sengketa

tanah yang berjumlah 2.810 kasus itu tersebar di seluruh Indonesia dalam skala besar. Yang bersekalanya kecil, jumlahnya lebih besar lagi.⁶

Kemudian dalam penyusunan penulisan skripsi ini Penulis juga akan membahas tentang perlindungan hukum secara perdata mengenai kedudukan status tanah dari pemilik tanah yang sah karena di dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak serta merta menyertakan mengenai kedudukan status hukum tersebut tetapi hanya mengembalikan Akta-akta Otentik kepada pihak-pihak yang bersengketa tetapi tidak membatalkan Surat Ukur yang dimohonkan oleh Terdakwa untuk mengajukan pengukuran tanah kosong yang terletak di Jalan Prepedan yang secara sah masih dimiliki oleh Pemilik tanah yang sah.

Dalam hal ini penulis mengambil salah satu contoh kasus tentang sengketa tanah Tegal Alur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat sebagai lokasi penelitiannya. Sehubungan dengan itu, maka penulis ingin mengadakan penulisan skripsi yang ada keterkaitannya dengan kasus yang tersebut di atas dengan mengambil judul : **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Sah atas Jual Beli Berbeda Objek Tanah “(Studi Kasus Perkara No. 502/Pid.B/2016.PN.JKT.BRT)**

⁶ Sandi Raka, dalam Makalah Hukum Agraria “Penyelesaian Sengketa Tanah” (online) <http://makalahdanskripsi.blogspot.co.id/2008/08/hukum-agraria-penyelesaian-sengketa.html> di akses tgl. 25 April 2018 pukul 17:00 Wib.

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukumnya bagi pemilik tanah yang sah terhadap pengakuan pihak lain atas objek yang berbeda (Studi Kasus Putusan Perkara No. 502/Pid.B/2016.PN.Jkt.Brt) ?
2. Upaya hukum apa yang dilakukan oleh pemilik tanah yang sah atas pengakuan pihak lain?

C. Tujuan Penelitian

Adapun beberapa tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah, yang telah diduduki oleh pihak lain dengan menggunakan Akta Jual Beli Palsu (Studi Kasus Putusan Perkara No. 502/ Pid.B/2016.PN.Jkt.Brt)
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah ditinjau dari aspek hukum perdata.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum perdata khususnya Hukum Agraria tentang pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan masukan kepada para pihak terkait pelaksanaan pembatalan permohonan surat ukur atas tanah yang dimohonkan oleh yang bukan pemilik yang sah agar mendapatkan kepastian hukum serta memberikan gambaran mengenai bagaimana membatalkan surat permohonan surat ukur tanah yang dimohonkan oleh yang bukan pemilik yang sah atas tanah tersebut.

E. Definisi Operasional

Agar terdapat kesamaan pemahaman terhadap istilah-istilah yang ada dalam skripsi ini, berikut penulis sampaikan beberapa definisi yang kerap muncul dalam penulisan skripsi ini. Definisi tersebut adalah:

1. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumupulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat dan tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷
2. Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
3. Tanah negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

⁷Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, TLN No. 3696 Tahun 1997, Pasal 1.

4. Hak pengelolaan tanah adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya,
6. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
7. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
8. Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
9. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/atau kelurahan secara individual atau massal.
10. Peta dasar pendaftaran tanah peta yang memuat titik-titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang tanah,

11. Peta pendaftaran tanah yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
12. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
13. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
14. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah haknya.
15. Sertipikat 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
16. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
17. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
18. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
19. Sengketa adalah konflik yang terjadi karena terdapat perbedaan kepentingan.
20. Hak atas Tanah adalah hak yang melekat pada tanah.

F. Metode Penelitian

Dalam metode penelitian ini Penulis memakai metode penelitian :

1. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum secara doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan (*library research*) atau studi dokumen, penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan perundang-undangan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Dikatakan sebagai penelitian perpustakaan (*library research*) atau studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.⁸

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dilakukan oleh Penulis adalah bersifat penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.

Dari pengertian, Skripsi ini mempunyai tujuan untuk memuat gambaran atau deskripsi terhadap permasalahan secara sistematis, Faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki oleh Penulis.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

- 1) **Data Primer**, terdiri dari bahan-bahan yang diperoleh secara langsung dari sumber primer, yaitu dengan wawancara, kuisioner terhadap narasumber.

⁸ Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfabeta, 2013), hal. 51

- 2) **Data Sekunder**, data yang diperoleh secara tidak langsung dengan membaca buku-buku yang dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*)

b. Sumber Data

- 1) **Sumber data primer**, diperoleh dari Instansi Terkait yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Mahkamah Agung.

- 2) **Sumber data sekunder**, yang bersumber dari :

- a) **Bahan hukum primer**, yaitu bahan-bahan yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, yang berupa undang-undang, yaitu UUD 1945, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA); Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- b) **Bahan hukum sekunder**, yaitu bahan hukum yang bersumber dari buku-buku, jurnal-jurnal hukum, artikel hukum, tulisan-tulisan ilmiah tentang hukum yang terkait dengan objek penulisan ini;

- c) **Bahan hukum tersier**, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat khabar dan internet

G. Analisa Data

Kemudian data yang terkumpul di analisa secara kualitatif. Metode

kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analisis, yaitu apa yang dinyatakan dari hasil interview baik tertulis maupun lisan diteliti dan dipelajari sebagai suatu bentuk yang utuh secara sistematis.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan Skripsi ini terdiri dari 5 (lima) Bab yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai apa yang menjadi landasan pemikiran yang dituangkan dalam latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH

Bab ini mengupas tentang tentang uraian cara memperoleh tanah yang berisi tentang pengertian jual beli tanah, unsur-unsur jual beli tanah, kewajiban penjual dan pembeli dalam proses jual beli tanah, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah, kemudian tentang pihak yang berwenang dalam proses terjadinya jual beli tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang termasuk di dalamnya pengertian, tugas pokok dan wilayah kerja, pihak yang berwenang dalam hal ini PPAT mengeluarkan Akta, mengenai pengertian akta dan macam-macam akta.

BAB III TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Bab ini berisi tentang tinjauan tentang pendaftaran tanah, pengertian pendaftaran tanah dan keanekaragaman tentang tanah, pengertian, asas dan tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah yang dipakai, pelaksanaan pendaftaran tanah, termasuk

pendaftaran tanah secara sistematis, dasar hukum pendaftaran tanah, serta arti dan pengertian sertipikat hak atas tanah, fungsi sertipikat tanah, tinjauan pengertian sengketa tanah, penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Data yang terkumpul dalam bab 2 dan bab 3 di bahas dan di analisa pada bab IV (empat) ini. Pengolahan data dilakukan melalui dua cara yaitu metode kualitatif dan metode kuantitatif.

BAB V PENUTUP

Di dalam bab ini Penulis akan menuangkan kesimpulan dari setiap rumusan masalah yang diketengahkan oleh penulis disertai dengan saran atas kasus posisi dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA