

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari kebutuhan dasar manusia, karena selain berguna untuk sarana pembangunan tempat tinggal, tanah juga bisa dimanfaatkan sebagai sumber mata pencaharian, sehingga keberadaan tanah dalam kehidupan manusia tidak bisa digantikan.

Semakin meningkatnya jumlah populasi manusia di bumi mengakibatkan keberadaan tanah menjadi suatu yang langka dan mahal. Banyak orang mulai berlomba-lomba untuk mendapatkan hak atas tanah di wilayah negaranya baik untuk meningkatkan taraf hidup, mencari keuntungan pribadi ataupun untuk hal-hal lain.

Negara adalah suatu wilayah di permukaan bumi yang kekuasaannya baik secara politik, militer, ekonomi, sosial maupun budayanya diatur oleh pemerintahan yang berada di wilayah tersebut¹. Tanah berada dalam kekuasaan negara, hal ini terlukis dalam Pasal 33 ayat (3) yang menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*". Hal ini dikarenakan bahwa hal-hal yang disebutkan di atas adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat sehingga

¹ *Pengertian Negara*, (on-line) terdapat pada <http://id.shvoong.com> (05 Oktober 2010).

merupakan tanggung jawab penuh negara untuk mengelolanya demi kepentingan masyarakat².

Hak menguasai atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara ini meliputi wewenang-wewenang sebagai berikut³:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai dari negara maka ditetapkanlah bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yaitu tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama ataupun juga oleh badan hukum.⁴

Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: "Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan 2006) Hlm. XXXV.

³ Indonesia, *Undang Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, LN 1960/104, TLN NO. 2043, Pasal 2.

⁴ *Ibid.* Pasal 4 ayat (1).

ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara (hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian⁵).

Tanah yang semakin langka diantara berkembangnya jumlah populasi manusia, mengakibatkan harga tanah melambung semakin tinggi. Dikarenakan semakin melambungnya harga tanah, maka semakin banyak pihak yang berusaha mendapatkan hak atas tanah dengan berbagai cara, mulai dari yang halal sampai dengan yang tidak halal. Para pihak yang bersangkutan dalam sengketa tanah pun biasanya bukan hanya melibatkan masyarakat awam, tapi juga melibatkan pejabat negara. Hal ini kemudian memicu bertambahnya angka terjadinya sengketa tanah yang masuk ke pengadilan.

Pemerintah menetapkan adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menegaskan adanya kepastian hukum, yang isinya meliputi⁶:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah ini penting karena dengan memperjelas batas-batas hak atas kepemilikan sebidang tanah beserta dengan aktivitas hukum yang terjadi di atasnya, negara dapat memantau akta atas tanah yang nantinya akan menjadi alat bukti yang

⁵ *Ibid*, Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1)

⁶ *Ibid*, Pasal 19 ayat (2)

sah yang menjamin adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah di hadapan hukum.

Pada dasarnya kasus-kasus yang terjadi pada bidang pertanahan kebanyakan dikarenakan adanya benturan kepentingan (*conflict of interest*), karenanya kepastian hukum yang di amanatkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria harus terus dikembangkan, atau jika tidak maka Undang-Undang tersebut hanya akan menjadi sebatas penanda dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal menjadi kepemilikan individual. Terhadap kasus pertanahan haruslah diberikan respons, reaksi, dan penyelesaian kepada yang berkepentingan oleh pemerintah maupun masyarakat.

Seperti misalnya dalam kasus sengketa tanah putusan MA No. 2127/ K/ Pdt/ 1992 yang menyangkut tanah kavling. Awalnya tanah tersebut adalah tanah rawa yang masih berada dalam kekuasaan negara, tanah ini kemudian diserahkan kepada angkatan darat sebagai bukti penghargaan, dimana masing-masing dari anggota angkatan darat tersebut mendapatkan sebidang tanah dengan hak garap yang dikeluarkan oleh perhutani. Anggota angkatan darat tersebut mendapat pilihan untuk menggunakan hak atas tanah tersebut atau mengembalikannya pada negara dengan imbalan sejumlah uang. Sebagian besar tanah dikembalikan namun kepada negara dan mereka mendapatkan sejumlah uang sebagai ganti hak tanah tersebut, tapi ternyata di kemudian hari terjadi “kekeliruan” dalam tubuh pemerintahan yang mengakibatkan hak-hak tersebut beredar luas di kalangan masyarakat. Hak tersebut

kemudian berpindah tangan dengan akta pengalihan hak dan akta jual beli yang dibuat oleh notaris, namun ketika pemilik baru atas hak tanah tersebut berniat untuk menyertifikasi tanahnya, terjadi perselisihan dan benturan kepentingan dengan pihak lain yang mengaku juga memiliki hak atas tanah yang dimaksud.

B. Rumusan Masalah

Tanah adalah ruang lingkup pembahasan yang luas, karenanya penulis membuat suatu rumusan masalah agar pembahasan ini memiliki arah dan tujuan serta tepat sasaran. Penulis membuat beberapa rumusan masalah yang terkait dengan pembahasan yang ada, yaitu:

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara sengketa tanah dalam putusan MA No. 2127/ K/ Pdt/ 1992?
2. Bagaimana kekuatan hukum atas akta pengalihan dan pengoperan hak terhadap tanah yang dikuasai negara yang dibuat oleh notaris?

C. Tujuan Penelitian

Dari Latar Belakang dan Rumusan Masalah yang Penulis telah kemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pertimbangan yang Majelis Hakim lakukan dalam memutuskan perkara sengketa tanah dalam putusan MA No. 2127/ K/ Pdt/ 1992.

2. Mengetahui kekuatan akta pengalihan dan pengoperan hak yang dibuat oleh notaris terhadap tanah yang dikuasai negara

D. Definisi Operasional

1. Akta Pengalihan Hak adalah Akta yang dibuat oleh notaris yang mengalihkan hak dari pihak pertama kepada pihak selanjutnya.
2. Tanah Negara adalah tanah yang belum dikenakan hak dalam bentuk apapun.
3. Sertifikasi adalah suatu proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat.
4. Kasus adalah suatu permasalahan dalam bidang hukum yang masuk dan diproses dalam pengadilan.
5. Sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak yang berhubungan dengan tanah.
6. Putusan adalah keyakinan majelis hakim pada akhir sebuah kasus yang dicatat secara tulisan dan memiliki kekuatan hukum.
7. Agraria adalah permukaan bumi, meliputi tanah, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
8. Hak Milik adalah hak tertinggi dalam status kepemilikan tanah karena tidak terdapat batasan waktu dan dapat terus diwariskan⁷.

⁷ *Ibid*, Pasal 20

9. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dalam bidang pertanian, perikanan dan peternakan⁸.
10. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan dapat beralih kepada pihak lain⁹.
11. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang No.50 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹⁰.
12. Sertipikat Tanah adalah turunan dari buku tanah, bukti kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga Pemerintah resmi lain yang berwenang dari waktu ke waktu.

⁸ *Ibid*, Pasal 28

⁹ *Ibid*, Pasal 35

¹⁰ *Ibid*, Pasal 41

13. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 undang-undang No. 30 Tahun 2004.

E. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah haruslah menerapkan metode tertentu, karena begitulah ciri khas dari ilmu. Langkah-langkah yang diambil haruslah jelas serta terdapat pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang salah dan menjadi tidak terkendali. Oleh karena itu, metode ilmiah muncul dengan cara membatasi dengan tegas tata bahasa yang dipakai dalam ilmu hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Adapun metode penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bentuk Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini penulis mempergunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum perpustakaan¹¹. Dengan sifat deskriptif karena berbentuk menerangkan atau menggambarkan suatu permasalahan dengan menggunakan metode teori-teori sebagai landasan untuk memecahkan masalah. Dalam metode ini, yang di tempuh adalah

¹¹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.23.

melalui pencarian dan pengumpulan data sekunder. Penelitian normatif sering juga disebut penelitian kepustakaan atau *library research*.

2. Sifat Penelitian

Dikarenakan tujuan dari penulisan skripsi ini hanya untuk memberikan gambaran atau penjelasan maka sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan fakta yang sebenarnya terjadi dalam studi kasus tersebut di atas¹².

3. Data dan Sumber data

Berdasarkan jenis dan bentuknya maka data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Secara definisi, data sekunder adalah data yang ditemukan dalam bahan-bahan pustaka. Oleh karena itu, maka bahan-bahan pustaka merupakan sumber utama data sekunder. Data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun yang dimaksud dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier adalah sebagai berikut :

1) Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang merupakan sumber utama, sumber data ini diharapkan mampu menjawab permasalahan yang diungkap, seperti : undang-undang yang menyangkut tentang masalah pertanahan.

2) Sumber Data Sekunder

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm.10.

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berbentuk laporan, dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan permasalahan yang diungkap, literatur-literatur hukum seperti: buku-buku, majalah, jurnal-jurnal, artikel, koran, skripsi dan tesis.

3) Sumber Data Tersier

Data tersier yaitu data yang melakukan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan data sekunder seperti: bibliografi hukum, dan kamus hukum.

Dari data dan sumber data tersebut di atas kemudian penulis mencoba untuk menganalisis permasalahan yang ada dengan cara metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif adalah penelitian dengan cara menginterpretasikan, menguraikan, menjabarkan, dan menyusun secara sistematis logis terhadap suatu data yang tidak dapat dihitung, bersifat monografis atau berwujud kasus-kasus.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk mengetahui secara singkat, jelas dan padat apa saja yang terkandung di dalam tiap bab dalam skripsi ini, tanpa maksud ikut memberikan penafsiran atas tiap bab-nya. Sistematika penulisan kali ini terbagi menjadi 5 bab, yaitu seperti yang diuraikan sebagai berikut.

BAB I :PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini, penulis menjabarkan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode

penelitian dan sistematika penulisan yang dipakai dan menjadi dasar dalam tulisan ini.

BAB II :TINJAUAN UMUM HAK MENGUASAI DARI NEGARA ATAS TANAH KAVLING

Pada bab ini diuraikan sekilas mengenai hak penguasaan atas tanah, macam-macam hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, apa yang dimaksud dengan tanah kavling yang dikuasai oleh negara, bagaimana masyarakat mendapatkan hak atas tanah kavling yang dikuasai oleh negara dan apa saja yang harus diperhatikan.

BAB III :ALAT-ALAT BUKTI SURAT DI BAWAH TANGAN, AKTA OTENTIK, DAN PROSES SERTIFIKASI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)

Pada bab ini akan diuraikan mengenai alat-alat bukti, surat di bawah tangan, akta otentik, profesi notaris, apa saja akta yang dibuat oleh notaris, dan bagaimana kekuatan akta-akta tersebut sebagai alat bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa terhadap tanah yang dibuatkan akta tersebut dan proses sertifikasi tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

**BAB IV :ANALISIS TERHADAP KASUS SENGKETA TANAH
DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.
2127/K/Pdt/1992 TENTANG SENGKETA TANAH DI
DAERAH JELAMBAR SELATAN DKI JAKARTA**

Pada bab ini menguraikan kasus posisi terhadap sengketa tanah, gugatan dan eksepsi dalam putusan mahkamah agung No.2127/ K/Pdt /1992 dan pertimbangan majelis hakim dalam putusan tersebut, serta pendapat hukum penulis dikaitkan dengan teori-teori yang berhubungan.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab penutup ini berisikan kesimpulan dan saran dari materi penyelesaian sengketa tanah yang dimuat dalam penelitian hukum ini.