

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Undang-undang Dasar 1945 mengatur mengenai pengelolaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹ Hak menguasai dari Negara untuk rakyat merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi. Penguasaan tanah oleh rakyat diatur oleh Undang-undang, dimana rakyat wajib melaporkan atau mencatatkan bidang tanah yang dikuasainya.²

Peraturan hukum mengenai pertanahan di atur dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Undang-undang tersebut selanjutnya diturunkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diberikan penjelasan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengacu pada Undang-undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan sistem publikasinya

¹ Pasal 33 ayat 3 berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"

²<http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah/> tulisan pada blog tersebut mengutip buku Boedi Harsono dengan judul Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 268

adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24/1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan 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 dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Arti penting pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:³

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang dapat terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

³ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah dan Sahnan, Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Hak yang kuat, (Jurnal IUS, Vol. V, No. 2:2017) :. 310

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat tanah memiliki kesempatan terbuka untuk memperoleh haknya kembali dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang sah melalui pengajuan gugatan ke lembaga peradilan.⁴

Pendaftaran dan pencatatan tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan sebagai pelaksana dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁵ Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kepastian Hukum mengenai Hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua makna kepastian yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan 'Sertifikat Tanah'.

Tujuan pendaftaran tanah salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hak atas tanah dapat diperoleh

⁴ Kasman Siburian, *Kajian Yuridis Pembatalan Sertifikat Ganda: Studi Kasus Putusan PTUN No. 53/G.TUN/2005/PTUN-MDN*, Lembaga Penelitian Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2011, hal.4

⁵Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 5 dan 6*

dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasarannya adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (siapa pemilikinya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.⁶

Dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta.⁷ Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.⁸ Sertifikat diterbitkan BPN yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Permasalahan yang seringkali muncul dalam bidang pertanahan adalah adanya sengketa yang timbul karena terjadinya tumpang tindih pada kepemilikan sebidang tanah. Sengketa kepemilikan tanah terjadi karena sebidang tanah dimiliki oleh

⁶ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 5

⁷ Teguh Samudra, Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata, (Bandung: Alumni, 2004), hal. 4

⁸ Wirjono, 1975, Hukum Acara Perdata di Indonesia, cetakan keenam, (Bandung: Sumur, 1975), hal.

beberapa pihak atau beberapa individu. Gugatan ke Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara menjadi jalan untuk membuktikan siapa yang berhak atas sebidang tanah yang disengketakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Amran mengenai sengketa tata usaha Negara menunjukkan bahwa penerbitan Surat Pembatalan Pendaftaran Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan telah membuat pihak Penggugat yaitu PT. Asuransi Jiwa Bersama Bumi Putera 1912 merasa dirugikan. Hal ini dikarenakan penerbitan surat keputusan pembatalan tersebut menyebabkan tanah milik penggugat menjadi overlapping atau tumpang tindih dengan tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 2023/Banta-Bantaeng atas Nama Haji Becce Bin Kiddo. Oleh karena merasa dirugikan atas penerbitan surat keputusan pembatalan Pendaftaran Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan, maka penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara wilayah Provinsi Sulawesi Selatan.⁹

Penelitian mengenai kasus tumpang tindih sertifikat juga dilakukan oleh Mintaraningrum dan Raharjo. Kasus ini terjadi karena adanya sertifikasi ganda yang disebabkan belum dilaksanakannya pemetaan melalui Kantor Pertanahan. Penelitian ini menunjukkan bahwa tujuan pendaftaran tanah akan terpenuhi dengan benar apabila berdasarkan asas aman yaitu cermat dan teliti oleh petugas kantor pertanahan

⁹ Arman, *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Tata Usaha Negara pada Kasus Pembatalan Pendaftaran Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Putusan No. 18/G/2007/PTUN.Mks)*, 2013, Universitas Hasanudin Makasar

dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis secara langsung dilapangan telah terpenuhi kebenarannya.¹⁰

1.2 Pokok Permasalahan

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia?
2. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacat hukum?
3. Apakah akibat hukum terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian Sertifikat Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacat hukum.
3. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.

¹⁰ Yuyun Mintaraningrum dan Purwono Sangkowo Raharjo, *Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)*, Jurnal Repertorium, Vol. II, No. 2, Juli-Desember 2015

1.4 Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian dengan cara menelusuri bahan pustaka dan dokumen untuk memperoleh data-data ilmiah dan informasi yang berkaitan dengan substansi penulisan skripsi ini, mengenai peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan yaitu undang-undang pokok agraria.

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan data kualitatif, yakni data yang berupa uraian penjelasan yang tersusun dalam kalimat dengan tata bahasa yang mempunyai makna dan bermanfaat bagi penelitian hukum.¹¹

2. Sumber Data

Adapun data sekunder yang didapat melalui studi kepustakaan melalui bahan-bahan hukum, adalah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan-permasalahan di dalam skripsi ini.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu terdiri dari buku-buku tentang hukum, jurnal, internet, makalah, skripsi, serta laporan penelitian, dan surat kabar.¹²
- c. Bahan hukum tersier, yaitu terdiri dari bahan acuan atau pedoman yang digunakan untuk mengkaji bahan hukum primer dan sekunder yang dapat

11Tommy Hendra Purwaka, **Metodologi Penulisan Hukum**, (Jakarta: Universitas Atma Jaya, 2007), hal.77.

12*ibid.*

diperoleh dari ensiklopedia, kamus, serta bahan-bahan lain yang termasuk dalam bahan hukum tersier.

3. Pengolahan data

Data yang telah dikumpulkan selanjutnya dilakukan pengolahan dengan cara sebagai berikut:

a. Editing

Memeriksa ulang data yang telah terkumpul dengan maksud untuk mengetahui kelengkapan dan kejelasannya. Pada tahap ini, koreksi dilakukan pada hal-hal berikut peraturan perundang-undangan yang digunakan, kesesuaian jawaban, relevansi jawaban serta melakukan identifikasi data yang disesuaikan dengan permasalahan yang dibahas.

b. Interpretasi

Menghubungkan, membandingkan dan menguraikan data serta mendeskripsikan data dalam bentuk uraian untuk kemudian ditarik kesimpulan.

c. Sistematisasi

Mensistematisasi data dengan menyusun data menurut urutan masing-masing dari hasil penelitian yang telah sesuai dengan permasalahan.

4. Tipe analisis data

Penelitian ini bersifat deskriptif, dimana data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi

data yang di peroleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam analisis data ini digunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan sehingga pembaca diharapkan akan mendapatkan gambaran umum mengenai apa yang akan dijelaskan di dalam skripsi ini.

BAB II SISTEM PENDAFTARAN TANAH

Dalam bab ini, penulis menjelaskan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, sistem publikasi atas pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian Sertifikat Tanah.

BAB III PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini, penulis menggambarkan alasan-alasan yang diberikan hakim untuk memutuskan pembatalan Sertifikat Atas Tanah, serta prosedur yang harus dilakukan untuk pembatalan sertifikat.

BAB IV AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 70/G/2013/PTUN.JKT)

Dalam bab ini, penulis menguraikan secara singkat hasil putusan PTUN guna memberikan gambaran.

BAB V PENUTUP

Dalam bab terakhir ini diuraikan mengenai kesimpulan yang diperoleh oleh penulis dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya dan saran serta pemikiran atas hasil penelitian berdasarkan penulisan ini.