

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Sumber daya agraria atau sumber daya alam berupa permukaan bumi yang disebut tanah, selain memberikan manfaat namun juga melahirkan masalah lintas sektoral yang mempunyai aspek ekonomi, aspek sosial budaya, aspek politik aspek pertahanan dan keamanan, dan bahkan aspek hukum, sebagai sumber kekayaan alam yang terdapat di darat dapat di pahami apabila tanah di yakini sebagai wujud kongkrit dari salah satu modal dasar pembangunan Nasional.¹

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan, bahkan tempat leluhurnya. Maka selalu adanya pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah. Berbicara tentang masalah tanah, jika di tinjau dari hukum adat merupakan suatu hal yang cukup esensial dalam kehidupan manusia, menurut Suyono Wijodipuro ada dua hal pokok yang menyebabkan tanah mempunyai kedudukan penting yaitu:

1. Karena sifatnya yakni merupakan satu satunya benda kekayaan yang bagai manapun keadaannya masih tetap atau menguntungkan

¹ **Hukum Agraria pertanahan Indonesia jilid 2** H, Ali Achmad chamzah, SH prestasi pustaka karya 2004.

2. Karena fakta bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal persekutuannya, merupakan penghitungan bagi warga persekutuan merupakan tempat warga di kebunikan, dan juga merupakan tempat tinggal para roh leluhur dan dayang-dayang.²

Menurut *Mr. B. Ter Haar Bzn*, mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi hubungan antara masyarakat dengan tanah baik keluar maupun kedalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah. Berdasarkan atas berlakunya ke luar maka masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah, dan menolak lain-lain orang diluar masyarakat tersebut berbuat sedemikian itu, sebagai kesatuan juga bertanggung jawab terhadap orang-orang luaran masyarakat itu. Hak masyarakat atas tanah disebut “Hak yayasan komunaal”, dan oleh Van Vollenhoven diberi nama “*beschikkingsrecht*.”³

Beschikkingsrecht yaitu teori tentang hak menguasai tanah yang dikemukakan oleh *Van Vollenhoven* (beliau banyak menulis tentang persekutuanpersekutuan masyarakat adat di Nusantara). Menurut pandangannya, hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat adat dan anggota-anggotanya adalah hak menguasai tanah, sebab mereka tidak mempunyai hak milik. Konsep dan pandangan teori ini diangkat sebagai pengertian hak ulayat. Sedangkan Hak Ulayat sendiri diadopsi dari bahasa

² Surojo Wigndipuro, **Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat**, Penerbit CV. Haji Masagung, Jakarta, 1968

³ Soetomo., **Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat**, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Surabaya, 1981, Hal.1

Minangkabau, artinya hak menguasai atas suatu lingkungan tanah yang dipegang oleh kepala persekutuan.⁴

Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960 Lembaran Negara 1960 No. 104 telah menentukan bahwa tanah-tanah di seluruh Indonesia harus diinventarisasikan. Sesuai Pasal 19 (1) UUPA No. 5/ 1960 berbunyi: “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 10 tahun 1961 (L.N. 1961 No. 28 tentang Pendaftaran Tanah). Pendaftaran tanah yang bersifat rechts kadaster bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hak atas tanah.

Setelah keluarnya Keppres No. 26 tahun 1988 (dan terakhir menjadi Keppres No. 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan yang ditetapkan pada tanggal 31 Mei 2003), bahwa Direktur Jenderal Agraria yang bernaung di kementerian Dalam Negeri diangkat statusnya menjadi Badan Pertanahan Nasional yang diawasi oleh seorang Kepala Badan yang langsung bertanggung jawab kepada Presiden dan hingga sekarang sejak tahun 1992 telah pula dibuat Menteri Negara Agraria / KBPN yang mengurus masalah pertanahan di Indonesia.

⁴ Bachriadi., Dianto; Faryadi., Erpan & Setiawan., Bonnie; **Reformasi Agraria; Perubahan Politik, Sengketa dan Agenda Pembaruan Agraria di Indonesia**, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI (Universitas Indonesia), Jakarta, 1997, Hal. 194

Fungsi Badan Pertanahan Nasional ini meliputi :

- 1 merumuskan kebijakan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah
- 2 merumuskan kebijakan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria
- 3 melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan
- 4 melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan
5. melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi

Dalam Negara Kesatuan RI satu-satunya lembaga atau institusi yang sampai saat ini diberikan kewenangan (kepercayaan) untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Pasal 2 Peraturan Presiden (Perpres) No 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Oleh karena itu, maka BPN-RI ke depan harus mampu memegang kendali perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program, penyelenggaraan pelayanan administrasi pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agraria, penguasaan dan

pemilikan hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat. Bahkan Institusi/lembaga ini salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat azas-azas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya. Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

Menurut Badan Pertanahan Nasional, jumlah bidang-bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia saat ini tidak kurang dari 80 juta bidang. Apabila

mempertimbangkan pokok-pokok tujuan dari UUPA di atas, jelas bahwa semestinya terhadap 80 juta bidang tanah tersebut, telah dapat diberikan kepastian hukumnya bagi para pemilik bidang tanah yang bersangkutan. Namun, kenyataan yang ada tampaknya tidaklah demikian, sebab pencapaian dari pendaftaran tanah yang dilakukan hingga saat ini baru berkisar 30 juta sertipikat bidang tanah.⁵

Dengan demikian masih jauh lebih banyak bidang-bidang tanah di wilayah Indonesia ini yang belum memiliki kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa betapa besarnya beban yang ditanggung oleh UUPA untuk mengentaskan ketidakpastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi para pemilik tanah di Indonesia.⁶

Eksistensi Badan Pertanahan Nasional dapat dikaitkan dengan dinamika bangsa yang berupaya meningkatkan kesejahteraan rakyat khususnya dalam bidang pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum. Adapun judul skripsi ini yakni : **“Analisa Kasus Yuridis Terhadap Kekuatan Pembuktian Sertipikat Di Tinjau dari Hukum Pendaftaran Tanah Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.1723K/Pdt/2010)”**.

⁵ <http://www.bpn.go.id/tentangbpn.fungsinya tanggal 23juli2013>

⁶ ibid

B. POKOK PERMASALAHAN

Untuk mempermudah memperoleh gambaran yang jelas dan akan lebih terarah dalam pembahasan materi yang akan dibahas dalam skripsi ini penulis untuk menyusun permasalahan sebagai berikut:

- 1 Bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah?
- 2 Bagaimana perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap penangguhan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dalam penulisan proposal ini tujuan yang ingin dicapai adalah untuk memperoleh gambaran secara jelas atau kongkrit atas permasalahan yang telah diungkapkan dalam pokok permasalahan di atas yaitu:

- 1 Untuk mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.
- 2 Untuk mengetahui secara jelas mengenai perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap penangguhan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya.

D. MANFAAT PENELITIAN

Melalui penelitian yang dilakukan ini maka di harapkan memberikan maanfaat baik secara teori maupun secara praktisi.

1. Memberi Manfaat Untuk Akademisi

- a Untuk memberikan maanfaat dibidang pengetahuan baik melalui pengembangan wawasan dan pemikiran untuk mahasiswa dikalangan akademis mengenai kekuatan pembuktian sertipikat di tinjau dari hukum pendaftaran tanah.
- b Untuk memberikan pengembangan kepada masyarakat mengenai arti pentingnya suatu pendaftaran tanah di wilayahnya masing-masing.

2. Memberi maanfaat Untuk Praktisi

Untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai manfaat secara khusus tentang pendaftaran tanah dan memahami kekuatan pembuktian sertipikat di tinjau dari hukum pendaftaran tanah.

E. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁷

⁷ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta:UI Press,1986), Hal.6

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.⁸

Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Mahkamah Agung No1723K/Pdt/2010

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek Penelitian

⁸Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal.9

Obyek dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Mahkamah Agung No.1723K/Pdt/2010

b. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari obyek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap obyek tetapi dilaksanakan pada subyek. Menggunakan metode normative yang mana meneliti dari buku – buku dan undang- undang yang menyangkut pokok permasalahan ini. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder⁹

F. JENIS DATA

Adapun jenis data dan bahan-bahan yang penulis sajikan seperti di bawah ini

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) Hal. 52

A. Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :

- 1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- 6) Putusan Pengadilan Mahkamah Agung No. 1723 K/Pdt/2010

B. Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :

- 1) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
- 2) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria.

3) Bahan-bahan yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Propinsi Banten.

C. Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Latar Belakang Penulisan Skripsi; kemudian Perumusan Masalah yang akan diteliti; diuraian pula Tujuan Penulisan dan Manfaat Penulisan baik secara praktis maupun secara teoritis; selanjutnya Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan umum Pendaftaran Tanah. Pengertian dan Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah; Sejarah Pertanahan; Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah; Tinjauan Umum Pembuktian; Pengertian Pembuktian; Dasar Hukum Pembuktian; Tujuan Dan Peranan Pembuktian.

BAB III PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Yang akan membahas tentang Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Pengertian Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Asas

Pendaftaran Tanah, Sistem Registrasi Pendaftaran tanah secara umum, Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, sampai terwujud pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

BAB IV ANALISIS KASUS PUTUSAN M.A. NO.1723K/Pdt/2010

Upaya pendaftaran tanah yang dilakukan demi menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah di wilayah kabupaten Tangerang Banten Untuk Memberikan Jaminan Terhadap sertipikasi Tanah yang akan berguna di kemudian hari dan tidak menjadikan sengketa terhadap tanah yang sudah di daftarkan untuk perolehan Haknya berawal dari kasus-kasus yang tertera pada skripsi ini telah terdapat sengketa tanah karena terlambat untuk di daftarkan, sehingga pada kemudian hari ada tuntutan tanah tersebut sudah bersertipikat, sehingga menjadi permasalahan hukum. Untuk menghindari kasus tersebut maka harus sesegara mungkin tanah harus di daftarkan di kantor pertanahan setempat guna memberikan jaminan hukum atas Hak tanah yang di dapat dan bersertifikat. Dalam pengurusan pendaftaran tanah pasti ada kendala-kendala yang akan timbul dari proses hingga upaya pencegahannya, salah satu penanggulangannya dengan cara dilakukannya pendaftaran tanah yang benar-benar tuntas.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Mengenai Kesimpulan dan saran dari Penulis. Penulisan skripsi ini diakhiri dengan menyimpulkan butir - butir yang seyogya nya dianggap penting, kemudian penulis memberikan beberapa saran sehubungan dengan pembahasan yang telah dilakukan, sehingga semoga kiranya dapat berguna bagi semua pihak demikian sistematika penulisan skripsi ini dengan memberikan suatu batasan dalam ruang lingkup pembahasannya.