

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*. Tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.¹ Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus bahan perniagaan dan objek spekulasi, di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan di sisi lain juga harus dijaga kelestariannya.² Sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur-tangan negara turut mengaturnya. Hal ini sesuai amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

¹ Herman Yulis, *Aspek-Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan, Hukum Bisnis*, Vol.10, Jakarta, 2000, hlm.49.

² Abdurrahman, *Tentang Dan Sekitar UUPA*, Alumni, Bandung, 1984, hlm.227.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agrarian. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) yang menentukan yang berbunyi sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”¹⁵.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) menentukan:

“ Hak –hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas diatur dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan yang

¹⁵ Arba, *Hukum Agraria a Indonesia*, Jakarta, 2016, hlm.7.

dimaksud adalah hak berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. .¹⁶

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya masih pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkait artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain. Penggunaan hak milik tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, keseimbangan antara kepentingan pribadi dan umum, dan tanah harus diperlihara dengan baik.¹⁷

Kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah ini. Hal ini secara tegas

¹⁶ *Ibid*, hlm. 11

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, Surabaya, Prenada Media Group, 2012, hlm 92

dirumuskan dalam Pasal 21 Undang-undang pokok Agraria, pada angka romawi II angka 5, bahwa pemilik tanah dipakai asas kebangsaan.¹⁸

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disingkat UUPA, yaitu hak milik beralih ke pihak lain.

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Hak milik tanah secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, setelah pemilik tanah meninggal dunia.

Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat dengan melampirkan surat kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini maksudnya adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

adalah serangkaian 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 rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi

¹⁸ Soedharyo Soimin, *status hak dan pembebasan tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993, hlm 2

bidang-bidang tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/ kepada BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk di buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.¹⁹

Putusan Nomor : 01 / PDT.G / 2013 /PN.Pks, dalam perkara sengketa tanah Tentang Pendaftaran Tanah yang memiliki alat bukti ganda antara Moh Saleh (penggugat) dan Adi Pak Sukri (tergugat I) Tiju Pak Sum (tergugat II). Berdasarkan surat keterangan waris dan Surat Keterangan Kepala Desa Pamoroh Kadur, bahwa penggugat merupakan anak pertama dan tercatat di buku desa dan tanah menurut penggugat tanah seluas ± 1930 meter²(seribu meter persegi), berdasarkan bukti pepel/kohir Nomor 22 yang terdiri dari persil No. 40 III luas 1930 meter persegi .

¹⁹ Urip Santoso, *OP, Cit.*, hlm 94

Objeknya terletak di desa Pamoroh Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan, dimana setidaknya pada Tahun 1938, tak lama setelah bapak penggugat meninggal dunia, orang tua tergugat bernama pak Moegiya alias pak Moegiya. Mengambil alih dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan pribadi dengan alasan meminta penggugat meminjamkan tanah tersebut untuk menafkahi istri keduanya dan alasannya kepada penggugat belum cukup umur untuk menggarap, penggugat sempat meminta kepada orang tua tergugat namun melakukan kekerasan yang mana orang tua tergugat pada masa itu menjabat sebagai Kepala Desa yang disegani dan ditakuti

Tahun 1982 penggugat meminta kembali tanah tersebut namun di tolak dan mengatakan akan dikembalikan setelah istri kedua meninggal dunia namun sampai saat itu tanah tersebut tidak dikembalikan. Tergugat menyatakan gugatan penggugat *error in objecto*, sebab objek sengketa tanah yang dikuasai tergugat kahir 216 persil 40 kelas III luas ± 2.540 M² atas nama P,Moegiya yang terletak di Desa Pamoroh Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan. Tanah sebagian sudah bersertifikat Hak Milik No.456 luas 1106 M² atas nama Samsul Arifin dan telah didaftarkan di BPN (Badan Pertanahan Nasional), tanah tergugat mempunyai batas-batas yang mana batas selatan dan tengah (Adi pak sukri) utara (Tijo Pak Sum). Penggugat dan tergugat sama-sama mempunyai alat bukti yang sama yakni keterangan buku leter C Desa dan tergugat mempunyai Sertifikat atas tanah sebagian tersebut.

Penjelasan diatas menarik untuk diteliti lebih lanjut sebagai penelitian skripsi, selanjutnya yang akan dijadikan isu hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka masalah pokok yang akan diteliti adalah: Apakah Putusan Nomor 01 / PDT.G / 2013 /PN.Pks tidak berTentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui putusan penguasaan tanah terhadap hak atas tanah yang dikuasai tergugat sesuai dengan dengan putusan Nomor 01 / PDT.G / 2013 /PN.Pks tidak berTentangan dengan Peraturan Pemerintan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dalam Kegiatan ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Untuk perkembangan ilmu hukum agraria terkait pendaftaran hak atas yang memiliki alat bukti ganda.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Dapat memahami peraturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) terkait pendaftaran hak atas tanah
2. Dapat dijadikan bahan masukan dalam pendaftaran hak atas tanah terutama yang memiliki alat bukti ganda.

1.5 Keaslian

Tabel 1.1. Keaslian Penulisan

N o	Nama	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Pembahasan
1	Lim fenny, Univers itas Gajah Mada (2007) TESIS	Tinjauan Hukum terhadap Kasus Sertifikat Ganda :: Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Makassar periode 2000-2006	1. Apakah yang menjadi faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda? 2. Apa konsekuensi hukum adanya sertifikat ganda? 3. Bagaimana prosedur pembatalan dari sertifikat ganda?	Tesis ini membahas mengenai adanya sertifikat ganda studi kasus Kantor Pertanahan Kota Makassar munculnya sertifikat ganda tersebut gugatan pembatalan sertifikat dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar dan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Presiden

				Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
2	Chairul Anam Abdullah, Sh, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2008 TESIS	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Studi Kasus Putusan Nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG)	1. faktor-faktor apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan kantor pertanahan kabupaten tangerang dalam perkara Nomor 108/pdt.g/1999/pn/tng? 2. bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di pengadilan Nomor : 108/pdt.g/1999/pn/tng, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku termasuk hukum tanah nasional? 3. bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda dalam perkara Nomor :108/pdt.g/1999/pn/tng ?	Tesis ini membahas mengenai sertipikat ganda, yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2(dua) sertipikat yang secara sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota .Untuk membuktikan jaminan hukum tersebut sesuai studi kasus PN Tangerang Nomor 108/PDT.G/1994/PN/TNG disini membahas faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda dan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan

				Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
--	--	--	--	--

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu karena penelitian ini lebih kepada pendaftaran hak atas tanah yang memiliki alat bukti ganda mulai dari proses pendaftaran tanahnya dan alur perolehan kepemilikan tanah pada Putusan Nomor : 01/PDT.G / 2013/PN.Pks) sampai keluar sertifikat. Kasus ini mempunyai alat bukti ganda sedangkan dalam penelitian sebelumnya lebih kepada faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda, prosedur pembatalannya, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertifikat ganda.

1.6 Metode Penelitian

Dalam hal membuat suatu penelitian tentunya harus menggunakan metode penelitian yang merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, langkah yang diambil harus jelas serta

ada pembatasan tertentu untuk menghindari kesalahan dalam penulisan dan tidak terkendali.²⁰ Dalam penelitian hukum juga dilakukan pengkajian yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan untuk menjawab permasalahan yang timbul, dan upaya untuk dapat hasil yang maksimal untuk melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode- metode sebagai berikut.

1.6.1 Jenis Penelitian

jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²¹ Berusaha untuk mengkaji dan mendalami serta mencari jawaban Tentang apa yang seharusnya dari setiap permasalahan. Karena mengacu pada undang-undang yang digunakan.

1.6.2 Metode Pendekatan

Metode penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historial*

²⁰Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2011, hlm.2

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Surabaya, Prenada Media Group, Cetakanke-7, 2005, hlm,35

approach), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²²

Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan pendekatan undang-undang (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Adakah konsistensi dan kesesuaian antara regulasi dan undang-undang, dan pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada putusan.²³

1.6.3 Bahan Hukum Penelitian

Adapun untuk memecahkan masalah isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa seyogianya, diperlukan sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Pengumpulan Bahan Hukum Primer

²² *Ibid*, hlm.93

²³ *Ibid*, hlm.94

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat auctoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan hakim. Berikut bahan hukum primer yang digunakan antara lain sebagai berikut :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia
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 Umum Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 783K/SIP/1973

b. Pengumpulan Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah berupa semua publikasi Tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi Tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, kamus, jurnal mengenai isu-isu Pendaftaran Tanah.

c. Pengumpulan Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pembantu atau penunjang, berupa Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

1.6.4 Metode Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan adalah content analysis²⁴. Metode ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya. Dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip, dan hasil penelitian lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Surabaya, Prenada Media Group, 2011, hlm.21