

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yang memiliki tujuan mewujudkan tata kehidupan Negara dan Bangsa yang adil dan sejahtera, aman, tentram, dan tertib, serta menjamin kedudukan hukum yang sama bagi warga masyarakat.

Sebagai tindak lanjut dari amanat Undang-Undang Dasar 1945, dalam pasal 36 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, menyebutkan bahwa “ Pada dasarnya setiap orang berhak memiliki hak milik baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan diri, maupun keluarganya, dan pemilikan hak atas tanah tersebut dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, maupun aspek sosial”.

Dilihat dari pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turun temurun ,terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakanya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan

bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.¹

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran hak atas tanah termasuk hak milik di seluruh wilayah Indonesia, hal ini sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.² Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut.³

Pendaftaran hak atas tanah di Indonesia menganut asas publikasi negatif, artinya negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang melakukan pendaftaran sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.⁴ Namun masih bertendensi pada sistem publikasi positif yang mengandung pengertian apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, sehingga pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut

¹ Lihat penjelasan pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

² Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

³ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet. 1, 2007, hlm. 16

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet.2, Jakarta: Kencana, 2010, hlm.263

mendapatkan perlindungan yang mutlak, meskipun di kemudian hari terbukti bahwa keterangan yang terdapat di dalamnya tidak benar.⁵

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dan perorangan; perorangan dan badan hukum; badan hukum dan badan hukum; dan lain sebagainya. Sehubungan hal tersebut diatas, guna kepastian hukum yang diamanatkan dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).⁶

Sengketa atau konflik tanah yang terjadi akhir-akhir ini tidak hanya atas tanah yang belum terdaftar secara hukum dan memiliki sertifikat tetapi juga atas tanah yang sudah terdaftar dan mempunyai sertifikat. Kenyataan ini menunjukkan betapa alat bukti berupa sertifikat (sertifikat atas tanah), belum menjamin kuatnya hak seseorang atau badan hukum atas tanah.⁷

Sertifikat hak milik yang merupakan produk pendaftaran hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran

⁵ *Ibid*

⁶ Rina Yulianti. dkk, “*Model Peradilan Non Negara (Non State Justice) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Pamekasan*”, *Yustisia Jurnal Hukum*, Edisi 85, 2013, hlm.97

⁷ Florianus SP Sangsun, *Op.Cit.*, hlm. 4

tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan.⁸

Dengan demikian, maka makna sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.⁹

Namun apabila telah terbit sertifikat hak milik sebagaimana dimaksud dan ternyata diketahui munculnya wasiat sebagai alat pembuktian peralihan hak atas tanah dimana definisi wasiat menurut Pasal 875 KUHPdata adalah sebuah akta yang berisi pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya terjadi setelah ia meninggal, yang dapat dicabut kembali olehnya. Dari definisi tersebut terdapat dua arti wasiat yaitu dalam arti materiil dan formil, wasiat dalam arti materiil bermakna perbuatan hukum yang dilakukan oleh dan menyangkut kematian seseorang ; sedangkan dalam atri formil, bila dimaksudkan akta yang memenuhi syarat tersebut sejauh undang-undang tidak menetapkan lain.¹⁰

Berdasarkan uraian tersebut bukti peralihan atas tanah berupa akta wasiat dari peristiwa pewarisan dapat dijadikan pendukung untuk pengajuan surat keterangan waris atau surat penetapan ahli waris yang harus diserahkan pada saat pendaftaran tanah dimana sebelum membuat surat keterangan waris atau surat

⁸ *Ibid*, hlm.20

⁹ *Ibid*, hlm.5

¹⁰ Komar Andasmita, *Notaris III hukum Harta Perkawinandan Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Teori & Praktek)*, Bandung: Ikatan Notaris Indoonesia Komisariat Jawa Barat, 1987, hlm.224

penetapan waris tersebut notaris berkewajiban untuk memeriksa ada atau tidaknya wasiat yang pernah dibuat oleh si pewaris.¹¹ Dalam hal ini akta wasiat tidak diketahui keberadaannya sehingga terbitlah sertifikat tanah atau dengan kata lain telah diketahui adanya alat bukti berupa akta wasiat yang baru diketahui setelah terbitnya sertifikat, sehingga status hak atas tanah harus dibuktikan. Pembuktian dibutuhkan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan tentang apa yang dikemukakan dalam gugatan, ataupun membenarkan suatu hak.¹²

Permasalahan hukum dalam uraian diatas sebagaimana tertuang dalam surat wasiat yang ditulis di atas kertas segel atas nama H. Nawawi pada tanggal 12 Juni 1967 yang berdomisili di desa Terung Wetan, surat wasiat tersebut ditujukan kepada ahli waris H. Nawawi berisi pernyataan penyerahan harta yang pelaksanaanya dilakukan setelah meninggalnya H. Nawawi, yang kemudian disebut sebagai surat/akta wasiat. Dalam pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh para ahli waris diketahui tidak mencantumkan bukti peralihan pewarisan dengan berdasarkan wasiat sebagaimana dimaksud dalam prosedur pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh tiap-tiap ahli warisnya. Sehingga sampai saat ini surat wasiat masih disimpan oleh salah satu ahli waris yang seharusnya wasiat tersebut menjadi dokumen yang harus diserahkan kepada lembaga yang menangani pendaftaran hak atas tanah.

¹¹ <http://hukumonline.com/klinik/detail/lt5219655ef3f28/wasiat-sebagai-dasar-pembuatan-surat-keterangan-waris>, < diunduh pada Tanggal 11 Januari 2017>

¹² Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Pembuktian Analisis Terhadap Kemandirian Hakim Sebagai Penegak Hukum Dalam Proses Pembuktian*, Bandung: Nuansa Aulia, 2016, hlm. 162

Surat wasiat yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Nawawi beserta para ahli waris dan dua orang saksi tersebut telah menjelaskan bagian-bagian yang akan diperoleh oleh masing-masing ahli waris, kemudian isi dari surat tersebut sudah dilaksanakan serta terhadap objek tanah dan bangunan yang disebutkan sudah didaftarkan kepada lembaga yang ditunjuk untuk menangani pendaftaran tanah. Namun dalam proses pendaftaran salah satu objek tanah yang merupakan hak dari ahli waris Sdr. Much. Jahja tidak menyertakan surat wasiat ini sebagai dokumen pelengkap pendaftaran tanah yang diperoleh dari pewarisan dengan penyertaan proses wasiat. Hal tersebut memunculkan indikasi adanya cacat administrasi pada sertifikat yang telah terbit.

Ditambah lagi adanya pihak yang berkepentingan yang keberatan dengan terbitnya sertifikat tersebut yakni pada harta yang diberikan kepada ahli waris nomor 6 (Munawara) menurut surat wasiat tersebut disatukan dengan harta yang diberikan kepada ahli waris nomor 4 (Much. Jahja) tanpa adanya bukti peralihan baik secara tertulis maupun kesaksian terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh Munawara sebagaimana tertulis dalam surat wasiat kepada ahli waris Alm. Much. Jahja yakni Lilik Khilmiyah, Citra Ayu Putri Cameliya, dan Dhien Ayu Intan Puspitasari selaku istri dan anak-anak dari Alm. Much. Jahja yang kemudian disebut juga ahli waris Alm. Much. Jahja sehingga terdapat indikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ahli waris Alm. Much. Jahja terhadap

perolehan tanah yang kemudian didaftarkan oleh ahli waris Much. Jahja sesaat ketika Much. Jahja meninggal dunia sampai terbitlah sertifikat.¹³

1.2. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan pembuktian antara sertifikat hak milik dengan akta wasiat terhadap status hak atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris Alm. Much. Jahja?
2. Apakah sertifikat hak milik yang telah diterbitkan atas nama ahli waris Alm. Much. Jahja dapat dibatalkan ketika diketahui telah ada alat bukti akta wasiat sebelumnya?

1.3. Tujuan

Adapun tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui kekuatan pembuktian antara sertifikat hak milik dengan akta wasiat terhadap status hak atas tanah khususnya hak atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris Alm. Much. Jahja jika diketahui telah ada alat bukti akta wasiat sebelumnya dalam kajian peraturan perundang-undangan.
2. Mengetahui apakah terhadap sertifikat hak milik yang telah diterbitkan dapat dilakukan pembatalan ketika diketahui lebih dulu telah ada akta wasiat.

¹³ Surat wasiat terlampir.

1.4. Kegunaan

Dengan diadakannya penelitian hukum ini diharapkan adanya suatu penyelesaian isu hukum terkait adanya bukti baru berupa akta wasiat yang baru diketahui setelah terbitnya sertifikat hak milik untuk menentukan status hak atas tanah yang berguna sebagai kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Mampu mengetahui bagaimana menentukan status hak atas tanah apabila terdapat bukti baru berupa akta wasiat terhadap suatu sertifikat hak milik yang telah terbit khususnya dalam menentukan status hak atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris Alm. Much. Jahja.

1.4.2. Kegunaan Praktis

Memberikan sumbangsih pemikiran di bidang hukum terkait adanya alat bukti lain berupa akta wasiat yang baru diketahui setelah terbitnya sertifikat hak milik, mengingat terdapat kekosongan aturan hukum yang mengatur tentang hal ini. Selain itu, memberikan penyelesaian secara kasusistis untuk menentukan status hak atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris Alm. Much. Jahja jika telah diketahui terdapat alat bukti akta wasiat yang dapat mempengaruhi hak atas tanah.

1.5. Keaslian

Untuk mengetahui keaslian dalam penelitian ini dapat merujuk pada penelitian – penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang dijelaskan dalam tabel berikut ini :

Tabel 1.1. daftar rujukan penelitian terdahulu mengenai kekuatan sertifikat hak milik

No	Nama Peneliti & Asal Perguruan Tinggi	Judul Penelitian	Jenis	Faktor Pembeda	Persamaan
1.	Fitriana Rakhma Rasyid (Universitas Hasanuddin-Makassar) Sumber: http://repository.unh.ac.id/handle/123456789/11782	Kekuatan Pembuktian <i>Rincik</i> Sebagai Alat Bukti Surat Dalam Perkara Perdata (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 392/K/Pdt/2005)	Skripsi	Fokus kajian berupa <i>rincik</i> merupakan bukti “alas hak “ yang digunakan dalam pendaftaran hak atas tanah, sedangkan wasiat yang digunakan dalam penelitian ini merupakan “bukti peralihan” atas tanah yang perlu dibuktikan terhadap terbitnya suatu sertifikat.	Sama-sama meneliti kekuatan pembuktian surat sebagai alat bukti.
2.	Dennys Andreas Sutoppo (Universitas Lampung-Bandar Lampung) Sumber: http://digilib.unila.ac.id/21321/	Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah.	Skripsi	Fokus penelitian terdapat pada kekuatan hukum atas sertifikat hak atas tanah terhadap kepastian hukum tanpa diberikan	Sama-sama menguji kekuatan hukum sertifikat sebagai alas hak yang kuat terhadap pemilikan tanah.

				indikator lain sebagai perbandingan ya.	
--	--	--	--	---	--

Dengan demikian jelaslah bahwa penelitian ini memiliki kekhasan tersendiri yaitu ditemukannya alat bukti baru berupa wasiat yang merupakan bukti peralihan hak atas tanah setelah terbitnya suatu sertifikat hak milik yang akan dikaji kekuatan pembuktianya untuk menentukan status hak atas tanah yang belum pernah dikaji pada penelitian sebelumnya.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif. Kajian hukum normatif memandang hukum dalam wujudnya sebagai kaidah, yang menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan. Kajian normatif sifatnya preskriptif, yaitu bersifat menentukan apa yang salah dan apa yang benar.¹⁴

Peter Mahmud mengemukakan bahwa penelitian hukum (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.¹⁵ Dengan

¹⁴ Achmad Ali dan Wiwie Heryani., *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm.1

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, 2014, Hlm.47

menggunakan metode pengumpulan data primer yang bersumber pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang adanya alat bukti yang baru diketahui setelah timbulnya hak milik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

1.6.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan merupakan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isi hukum yang sedang ditangani.¹⁶

Disamping itu, penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.¹⁷

Dalam hal ini isu hukum yang akan diangkat mengenai kekuatan pembuktian antara sertifikat dan wasiat terhadap status hak atas tanah dimana sumber bahan hukum primer berasal dari perundang-undangan, serta kajian pustaka dalam menangani isu hukum tersebut sebagai bahan hukum sekundernya.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode penelitian yang dipilih untuk penelitian ini adalah metode penelitian normatif dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum

¹⁶ *Ibid*, hlm.133

¹⁷ *Ibid*, hlm. 134

sekunder. Pengumpulan bahan hukum primer berasal dari peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut juga dengan KUHPerdata
2. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata yang kemudian disebut juga dengan HIR, pada bagian buku IV mengenai alat bukti serta kekuatan pembuktian,
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan UUPA,
4. Kompilasi Hukum Islam yang kemudian disebut juga dengan KHI
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, kemudian disebut dengan PP No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disebut juga PP No. 24 Tahun 1997,
6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaanya
7. Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Untuk bahan hukum sekunder, dalam penelitian ini menggunakan buku-buku terkait sertifikat, wasiat, dan status hak atas tanah untuk menentukan kekuatan pembuktian terhadap status hak atas tanah.

1.6.4. Metode Analisa Bahan Hukum

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Deskriptif dimaksudkan adalah terhadap bahan hukum primer yang berupa perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku terkait sertifikat, wasiat, dan status hak atas tanah, serta menggunakan pertimbangan-pertimbangan yang digunakan hakim dalam menangani permasalahan dalam menentukan kekuatan pembuktian terhadap status hak atas tanah.

Selanjutnya dilakukan analisis terhadap permasalahan yang dibahas yaitu mengenai kekuatan pembuktian antara sertifikat dan wasiat terhadap status hak atas tanah yang akan dijelaskan secara sistematis sesuai dengan tujuan penelitian ini mengingat jenis penelitian yang dipilih adalah merupakan penelitian normatif.