

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. 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.¹ Rawannya tanah menjadi sumber konflik menyebabkan adanya regulasi yang mengatur kepemilikan tanah. Salah satunya adalah dengan sertifikat sebagai bukti autentik dari pemegang tanah, sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat secara hukum bahwa dia adalah pemilik tanah tersebut.²

Salah satu contoh kasus ini bermula ketika Tan Hwan Hian alias Tan Herry Alias Heri menggugat Pendriso Hendro, Azwar Riduan, Fera Cahaya Khairani, Lismar, Yeni Mufdiwar, Lilit Mufdiwar dan Arif Mufdiwar. Gugatan diajukan karena para tergugat telah membangun di atas tanah yang menurut penggugat adalah hak miliknya. Jika sertifikat tanah hilang, seseorang dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat pengganti atau yang juga disebut dengan sertifikat kedua dengan melampirkan semua dokumen yang dibutuhkan.³ Mengacu pada penjelasan tersebut, maka pada

¹M. Abra, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm 7

²Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta:Visi Media, 2010, hlm. 43

³Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta:Penebar Swadaya Grup,2012,hlm.55

dasarnya sertifikat tanah pengganti juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena sertifikat asli dan sertifikat tanah pengganti merupakan salinan dari buku yang disimpan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Artinya, sertifikat tanah pengganti dapat disebut sebagai alat bukti.

Hukum Acara Perdata mengenal beberapa macam alat bukti yang sah untuk digunakan dalam sengketa keperdataan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 164 HIR jo Pasal 284 RBg jo Pasal 1866 BW, yakni surat atau tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat-alat bukti tersebut memiliki posisi yang sangat penting dalam Hukum Acara Perdata, karena kebenaran yang ingin dicapai adalah kebenaran bersifat formal, yakni kebenaran berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan tanpa disertai dengan keyakinan hakim (*preponderance of Evidence*).⁴

Berdasarkan hal tersebut, maka tidak semua sertifikat pengganti dapat disebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, hanya sertifikat tanah pengganti yang memenuhi syarat yang dapat disebut sebagai bukti kepemilikan autentik yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan yang sah secara yuridis. Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajakukan.⁵ Salah satu kasus adalah gugatan terhadap penerbitan sertifikat atas nama Tan Hwan Hian alias Tan Herry alias Heri. Kasus ini bermula ketika Tan Hwan Hian alias Tan Herry Alias Heri

⁴E.Sumaryono, *Etika Profesi Hukum: Norma-norma Bagi Penegak Hukum*, Cet ke VII, Yogyakarta, Kanisius, 2012, hlm. 143

⁵ Sudikno Mertokusmo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Libery Yogyakarta, 2002, hlm.128

menggugat Pendriso Hendro, Azwar Riduan, Fera Cahaya Khairani, Lismar, Yeni Mufdiwar, Lilit Mufdiwar dan Arif Mufdiwar. Gugatan diajukan karena para tergugat telah membangun di atas tanah yang menurut penggugat adalah hak miliknya.

Pada tanggal 10 Januari 2011, Penggugat membaca Pengumuman Lelang dari Turut Tergugat II yang dimuat di Surat Kabar Harian Equator yang terbit di Pontianak, mengenai penjualan Lelang atas tanah dengan luas kurang lebih 13 Ha, terletak di Rt.006 Rw.III di Dusun Nenak Desa Sungai Ukoi Kecamatan Tebelian Kabupaten Sintang Km 14 Jalan Sintang Pontianak, masing-masing:⁶

- a. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 18 seluas 19.495 M2, atas nama Pendriso Hendro (Tergugat-I)
- b. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 19 seluas 19.727 M2, atas nama Aswar Ridwan (Tergugat-II)
- c. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 21 seluas 19.844 M2, atas nama alm. Mufdiwar
- d. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 24 seluas 10.742 M2, atas nama Pendriso Hendro (Tergugat-I)
- e. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 25 seluas 19.771 M2, atas nama Fera Cahaya Khairani (Tergugat-III)
- f. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 242 seluas 19.932 M2, atas nama Aswar Ridwan (Tergugat-II)

⁶Putusan Pengadilan Negeri Sintang Nomor 24/Pdt.G/2011/PN.Stg

- g. Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 247 seluas 19.740 M2, atas nama Aswar Ridwan (Tergugat-II)

Pada tanggal 25 Januari tahun 2001, Penggugat mengikuti Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat-II bertempat di kantor Turut Tergugat-I di Jalan Letjen Soeprapto Nomor 01 Sintang, di mana Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang sah, sesuai dengan Risalah lelang Nomor 006/2001 tanggal 25 Januari 2001. Dalam Risalah lelang Nomor 006/2001 tanggal 25 Januari 2001 Penggugat mengetahui Lelang atas tanah berdasarkan permintaan dari Turut Tergugat I, untuk melakukan penjualan Lelang atas barang bukti yang telah dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 09/Pid/1999/PT.PTK tanggal 7 April 1999 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Sintang Nomor 76/Pid.B/1998/PN.STG, tanggal 13 Januari 1999, atas nama Terpidana Efendi bin Syeh Kasim, sehingga peralihan hak kepada Penggugat adalah memenuhi ketentuan Pasal 584 KUHPerdara, yang berbunyi “Hak Milik Atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan, pemilikan, karena peletakan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan sesuatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”⁷

⁷Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Pontianak Nomor: 20 /PDT/2013/PT.PTK

Pelaksanaan Lelang tidak ada yang mengajukan perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, sehingga penggugat mengajukan permohonan sertifikat kepada Turut Tergugat-III, yakni Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertifikat pada tanggal 11 April 2001.

Namun para tergugat menilai semua dalil gugatan penggugat. Alasannya lelang berlawanan dengan kelaziman, di mana seharusnya para pihak yang terkait menunjukkan dokumen asli, termasuk sertifikat asli atas tanah tersebut. Yang ada hanya fotocopy sertifikat sedangkan sertifikat aslinya masih berada ditangan pada tergugat sendiri dan sebagian ada yang dijaminkan ke bank dan pihak pribadi. Apalagi tergugat tidak pernah menjual tanah miliknya. Tanah tersebut menurut para tergugat dimiliki berdasarkan atas jual beli tanah yang sah terhadap pemilik sebelumnya, yakni Jamal dan Selamat. Berdasarkan jual beli tersebut, kemudian diterbitkan sertifikat atas nama tergugat pada tahun 1992.

Namun tiba-tiba pada April tahun 2008, petugas ukur yang mengaku datang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang mendatangi lokasi tanah untuk melakukan pengukuran tanah, sehingga para tergugat mengirimkan surat penghentian pengukuran. Permohonan tersebut ditolak dengan adanya surat dari kantor Pertanahan Kab. Sintang No.: 600-107-41-2008 tanggal 25 April 2008 yang menyatakan Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah Para Tergugat tersebut serta menyatakan bahwa sertifikat hak milik para tergugat telah dimatikan dan telah diterbitkan sertifikat pengganti. Padahal surat asli tanah masih berada di tangan para tergugat.⁸

⁸Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Pontianak Nomor: 20 /PDT/2013/PT.PTK

Para tergugat kemudian melakukan upaya hukum, salah satunya adalah dengan melaporkan penggugat kepada Polda Kalimantan barat dengan Tanda Bukti Lapor No. TBL/86a/ X/2010/Kalbar/Dit Reskrim, tanggal 11 Oktober 2010 dalam perkara “Menempatkan keterangan palsu ke dalam data autentik dan atau Memberi keterangan palsu diatas sumpah atau janji” terkait keberadaan ketujuh buah Sertifikat Hak Milik Para Tergugat yang dinyatakan hilang oleh penggugat.⁹

Atas kasus tersebut, kemudian Putusan Pengadilan Negeri Sintang Nomor 24/Pdt.G/2011/PN.Stg menguatkan gugatan penggugat. Selanjutnya, para tergugat melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Negeri Pontianak. Upaya hukum banding yang dilakukan oleh para tergugat ternyata juga mengalami kekalahan karena Pengadilan Tinggi Negeri Pontianak berdasarkan Putusan Nomor 20 /Pdt/2013/PT.PTK menolak gugatan para tergugat dan menyatakan penggugat adalah pemilik sah tanah objek sengketa.

Berikutnya, para tergugat melakukan upaya hukum kasasi. Setidaknya terdapat dua argumentasi hukum yang diajukan oleh para tergugat yakni tidak sahnya pelelangan dan proses penerbitan pengganti sertifikat tanah karena hilang tidak sah. Namun dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung dalam putusan nomor 1597/K.Pdt/2014 tetap menyatakan penggugat adalah pemilik sah tanah objek sengketa meskipun proses penerbitannya dipermasalahkan. Pada upaya tersebut, pemohon maupun termohon harus membuktikan argumentasi hukumnya disertai dengan alat bukti yang sah menurut ketentuan Hukum Acara Perdata. Kelima alat bukti dianggap sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipergunakan di pengadilan

⁹Putusan Mahkamah Agung Nomor 1597 K/Pdt/2014

adalah karena cara pembuatan, penggunaan dan kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti.¹⁰

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kasus tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah ?
- b. Bagaimanakah Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum pembuktian sertifikat pengganti
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum bagi pemilik sertifikat pengganti

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis, dengan penjelasan sebagai berikut:

¹⁰Johan Wahyudi, *Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian Di Pengadilan*, Perspektif, Vol. XVII No. 2, Edisi Mei, Tahun 2012, hlm. 121

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan memberikan sumbangsih dalam perkembangan hukum perdata, khususnya hukum pembuktian dan pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai rujukan oleh para pihak yang berkepentingan dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah.

1.5 Keaslian Penelitian

Skripsi berjudul “*Kekuatan Nilai Pembuktian Sertifikat Tanah Pengganti dalam Perkara Perdata*” masih belum ditemukan sebelumnya. Dalam penelusuran melalui jurnal tidak ada judul yang serupa. Namun ada beberapa judul yang memiliki keterkaitan, yakni sebagai berikut:

No	Judul	Rumusan Masalah	Nama
1	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda di Kabupaten Tangerang Provinsi 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	Chairul Anam Abdullah, Universitas Diponegoro,2008

		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?	
2	Penerbitan Sertifikat Pengganti Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Putusan PTUN Padang Nomor: 13/G/2011/PTUN-PDG	1. Bagaimanakah proses penerbitan Sertipikat Pengganti menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? 2. Bagaimanakah proses penerbitan Sertipikat Pengganti berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara?	M. Bahrul Muhiith, Universitas Andalas, 2016

Penelitian sebelumnya lebih menekankan pada faktor apa saja yang menyebabkan timbulnya sertifikat. Perbedaan skripsi ini dengan skripsi yang lain yaitu skripsi ini lebih menekankan pada membandingkan sertifikat asli dengan sertifikat pengganti.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif atau yang juga disebut dengan penelitian doktrinal, yakni penelitian yang melakukan evaluasi terhadap peraturan perundang-undangan, menjelaskan permasalahan dalam peraturan tersebut, dan melakukan prediksi efektifitas peraturan tersebut di

masa yang akan datang.¹¹ Penelitian ini didasarkan pada analisis terhadap bahan hukum yang berhubungan dengan pembuktian.

1.6.2 Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) Merupakan pendekatan dalam penelitian hukum dengan cara melakukan telaah secara komprehensif terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹²

1.6.3 Teknis Pengumpulan Bahan Hukum

Sumber bahan hukum, yaitu sumber bahan hukum yang digunakan untuk melengkapi bahan penelitian, sumber bahan hukum ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Adapun sumber bahan hukum primer tersebut sebagai berikut:

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang otoritatif yang terdiri dari peraturan perundang-undangan atau hukum positif yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan penelitian.¹³ Adapun bahan hukum primer dalam penelitian diantaranya:

- a. Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- b. Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. II, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 32

¹² *Ibid*, hlm. 93-95

¹³ *Ibid*, hlm.141

- c. Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- d. Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- e. Pasal 163, 164, 165 HIR
- f. Pasal 1865, 1338 BW
- g. Pasal 108,109 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93
PMK/06/2010
- h. Pengadilan Negeri Sintang Nomor 24/Pdt.G/2011/PN.Stg
- i. Pengadilan Tinggi Negeri Pontianak Nomor: 20
/PDT/2013/PT.PTK
- j. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1597 K/Pdt/2014

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁴ Sumber bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah tulisan atau pendapat ahli hukum baik yang termuat di buku, jurnal, koran, internet dan lain sebagainya.

1.6.4 Metode Analisis Bahan Hukum

Proses selanjutnya setelah melakukan pengumpulan bahan hukum adalah melakukan analisis terhadap bahan hukum yang telah terkumpul. Sebagai suatu penelitian normatif yang memang bersifat normatif-kualitatif, maka metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.¹⁵

¹⁴*Ibid*, hlm. 141

¹⁵Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Perkembangan Metodologi Hukum, Jurnal Hukum dan Peradilan*, ISSN: 2303-3274. Volume 1, Nomor 2 Juli 2012, hlm. 198

Adapun langkah-langkah penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:¹⁶

- a. Mengidentifikasi fakta-fakta untuk menghasilkan suatu struktur kasus.
- b. Menghubungkan struktur kasus tersebut dengan sumber-sumber hukum yang relevan.
- c. Menyeleksi sumber hukum dan aturan hukum yang relevan untuk kemudian mencari tahu regulasi yang terkandung di dalamnya.
- d. Menghubungkan struktur aturan dengan struktur kasus melalui logika deduktif.
- e. Mencari alternatif-alternatif jawaban yang mungkin terjadi atas masalah yang ditangani.
- f. Menetapkan pilihan atas salah satu alternatif untuk kemudian diformulasikan sebagai kesimpulan hukum.

¹⁶ Wiwie Heryani, *Analisis Hukum Empiris Terhadap Dissenting Opinion Dalam Putusan Hakim*, Jurnal Penelitian Hukum Vol. 1 No. 2 Januari 2012, hlm. 267-270