

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi ini, tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia yang bersifat agraris dan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti penting oleh karena itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah merupakan tempat berbagai sumber kehidupan dimana seseorang atau kelompok masyarakat menggantungkan kehidupannya.¹ Peran tanah sangat berharga bagi masyarakat untuk memperoleh lahan tempat tinggal dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi serta dapat memanfaatkan lahan tersebut sebagai investasi jangka panjang.

Tanah juga memiliki makna yang multi-dimensi, baik dari sisi ekonomi, politik, hukum maupun sosial budaya. Tanah juga merupakan suatu obyek yang khas sifatnya, dibutuhkan oleh banyak orang. Akan tetapi, jumlahnya tidak bertambah dan bersifat tetap.² Mengingat pentingnya tanah dalam kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan kepemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal

¹ Abdul Muthallib, 2020, **Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum**, Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam, Volume 12 Edisi 1, hlm. 21-43

² Abdulah, 2015, **Hukum Tanah Jaminan UUPA**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

tersebut. Tanah merupakan sebuah asset yang berharga, kebanyakan orang memandang tanah sebagai sebuah investasi yang menguntungkan sehingga banyak yang mencari tanah untuk dibeli.³

Di samping tanah yang merupakan sumber penghidupan bagi umat manusia, Namun tanah di Indonesia sering muncul permasalahan dengan akibat perselisihan sengketa hak atas tanah.⁴ Begitu vitalnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga untuk menghindari timbulnya kericuhan di masyarakat, maka sangat dibutuhkan adanya suatu kepastian hukum, terutama kepastian hukum kepemilikan atas sebidang tanah. Dimana tanah adalah salah satu hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk Bangsa Indonesia.⁵

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi pemerintah republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tonggak utama

³ Dinda Keumala dan Setiyono, 2019, **Tanah dan Bangunan**, Redaksi Raih ASA Sukses, Jakarta, hlm 25.

⁴ M. Teguh Pulungan dan Muazzul, 2017, **Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan**, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Volume 4 Nomor 2, hlm. 61.

⁵ Sutedi, 2013, **Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika., Jakarta, hlm 7.

kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada diantaranya hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-temurun yang dapat dimiliki orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, suatu hak atas tanah yang akan didaftarkan, baik hak baru maupun hak lama, data yuridis yang diperoleh akan didaftarkan hanya pada satu lembaga, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga sertifikat hak atas tanah hanya akan diterbitkan oleh lembaga tersebut. Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas

tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat didalam bukti kepemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, dan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.⁶ Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas sebidang tanah.⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan nasional yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak dan berlaku sebagai alat

⁶ Sutedi, 2016, **Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13.

⁷ Teguh, 2014, **Tata cara pendaftaran tanah di Indonesia**, Bina Grafika, Jakarta, hlm 26.

pembuktian yang kuat (sebagaimana tercantum pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, UUPA). Hal ini juga ditegaskan di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Memberikan pelayanan kepada masyarakat harus langsung terjun ke lapangan untuk memberikan informasi kepada para pihak yang berkepentingan yang ingin tahu bagaimana proses-proses dan syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. Ini bertujuan agar masyarakat bisa mengurus tanahnya sendiri ke kantor pertanahan di mana letak tanah itu berada dan tidak memakai jasa calon notaris dan juga untuk menyelenggarakan tata tertib administrasi demi kepastian hukum dan dari kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Data di dalam sertifikat yang terdiri dari data fisik dan data yuridis tidak hanya tercantum di dalam sertifikat saja tetapi juga dalam registrasi kantor pertanahan, sehingga tidak akan terjadi yang namanya tumpang tindih dalam suatu bidang tanah yang sudah terdaftar di kantor pertanahan.

Persengketaan tersebut, apabila tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak secara damai, jalan yang terakhir untuk mendapatkan penyelesaian secara adil

dan bijaksana harus diajukan pada instansi yang berwenang yaitu melalui Pengadilan. Lembaga pengadilan inilah yang diberikan tugas dan wewenang untuk memberikan putusan terhadap segala perselisihan dan persengketaan berdasarkan hukum.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA dan juga dipertegas dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, hak atas tanah belum menjamin kepastian pemilikannya karena dalam peraturan perundangundangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang tercantum namanya dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke Pengadilan Negeri/Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Adanya gugatan ke Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertifikat mempunyai dua Aspek, yaitu Aspek Keperdataan dan Aspek Administrasi. Aspek Keperdataan mengenai hak kepemilikan, sedangkan Aspek Administrasi merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.⁸

Dalam praktiknya di lapangan menunjukan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di

⁸ Rusmadi Murad, 2015, **Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik**, Mandar Maju, Bandung, hlm. 46.

pengadilan. Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Meskipun dalam realitanya pemegang sertifikat hak atas tanah belum memperoleh kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat melalui lembaga pengadilan.

Norma mengacu pada aturan atau pedoman yang mengatur perilaku, tindakan, dan interaksi sosial dalam masyarakat. Norma-norma menentukan apa yang dianggap sebagai perilaku yang tepat, diterima, atau diharapkan oleh kelompok atau masyarakat tertentu. Norma-norma ini membantu menjaga keteraturan sosial, mengatur hubungan antarindividu, dan membentuk pola perilaku yang konsisten dalam suatu lingkungan sosial.

Dalam ilmu hukum, "norma kabur" mengacu pada situasi di mana batas-batas atau persyaratan hukum tidak ditentukan dengan jelas atau dapat diartikan dalam berbagai cara. Ini dapat menyebabkan ketidakpastian dalam penerapan hukum dan interpretasi yang beragam oleh para praktisi hukum, hakim, dan individu yang terlibat dalam kasus hukum. Norma kabur dalam konteks hukum seringkali timbul dari bahasa atau formulasi hukum yang ambigu atau kurang spesifik.

Ketidakjelasan dalam norma hukum bisa muncul dari beberapa alasan:

1. Bahasa yang Luas atau Umum : Jika suatu undang-undang atau peraturan

diungkapkan dalam bahasa yang terlalu umum atau luas, interpretasinya bisa menjadi subyektif dan dapat diartikan dengan berbagai cara.

2. Perubahan Sosial dan Teknologi : Perubahan dalam masyarakat dan teknologi seringkali membuat hukum sulit untuk mengikuti. Norma hukum mungkin tidak mengatasi situasi baru dengan jelas.
3. Nilai-nilai dan Etika : Hukum sering kali harus berurusan dengan pertentangan nilai dan etika. Ketidakjelasan dapat muncul ketika hukum mencoba untuk mengatasi situasi di mana pandangan yang berbeda-beda ada.
4. Kasus Unik : Situasi hukum yang unik atau tidak umum dapat menyebabkan ketidakjelasan karena hukum tidak memiliki preseden atau pedoman yang jelas untuk mengikuti.

Dampak dari norma kabur ini bisa sangat signifikan. Ketidakpastian dalam interpretasi hukum dapat membingungkan pihak yang terlibat dalam kasus hukum, dan bisa menghasilkan keputusan yang tidak konsisten dari pengadilan. Hal ini juga dapat memunculkan isu hukum tentang bagaimana undang-undang harus diterapkan dan diartikan.

Sertifikat hak atas tanah itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai

dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Demikian ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun dalam kenyataannya di lapangan banyak terjadi gugatan yang terjadi walaupun sudah adanya sertipikat yang sah, seperti kasus dengan putusan Nomor 3723 K/Pdt/2022. Seperti dalam kasus tersebut ada oknum yang mengklaim merupakan pemilik tanah yang sah dan memiliki sertipikat yang asli sehingga harus dilakukan tindakan hukum. Dari hal tersebut dapat dilihat bahwa masih kaburnya pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pasal-pasal yang lain dalam UUPA, sertipikat belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum atas kepemilikannya, hal tersebut dikarenakan dalam peraturannya sendiri memberikan peluang kepada oknum ataupun pihak yang merasa mempunyai hak milik atas tanah tersebut untuk melakukan gugatan walaupun sudah jelas pihak yang digugat memiliki data fisik dan data yuridis (sertipikat) yang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penelitian ini dilakukan dengan tujuan mendeskripsikan bagaimana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan hukum terhadap orang dan badan hukum. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3723/K/Pdt/2022 yang dijadikan sebagai studi kasus dalam penelitian ini yakni

Mahkamah Agung tersebut menyatakan sertifikat hak milik atas nama Mahdi, S.H. tersebut tidak sah secara hukum. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 3723 K/Pdt/2022)"**.

1.2 Rumusan Masalah

Maka berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka adapun beberapa rumusan masalah yang akan di bahas yaitu:

1. Bagaimana nilai pembuktian sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara perdata?
2. Mengapa sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan oleh pengadilan, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3723 K/Pdt/2022

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Untuk mendapatkan gambaran tentang apa yang penulis uraikan dalam skripsi ini maka perlu kiranya ditentukan ruang lingkup permasalahannya yakni unsur - unsur atau materi yang terkait secara erat dengan masalah.

Di dalam rangka pembicaraan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah sebagai bukti pemilikan atas sebidang tanah sudah tentu akan ditinjau tentang tujuan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah untuk memberikan jaminan

kepastian umum bagi pemilik yang sebenarnya dengan ketentuan akan mempunyai atau berfungsi sebagai suatu alat bukti dan berkekuatan sama seperti akta autentik.

Sebagai suatu alat bukti sudah tentu di dalam suatu proses perkara perdata akan dipermasalahkan nilai pembuktian dari sertifikat hakim dalam memeriksa perkaranya sudah tentu akan mempertimbangkan kebenaran dari sertifikat yang diajukan oleh para pihak.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian meliputi tujuan umum dan tujuan khusus

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, Khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
2. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
3. Sebagai syarat menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui nilai pembuktian sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara perdata.

2. Untuk mengetahui mengapa sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan oleh pengadilan, sebagai alat bukti yang sempurna.

1.5 Metode Penelitian

Dalam rangka penulisan skripsi ini dipergunakan beberapa metode antara lain

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan dan pembahasan ini adalah Penelitian Yuridis Normatif yaitu pendekatan untuk memahami kekuatan sertifikat sebagai alat bukti dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang dimaksud sebagai usaha untuk mendekatkan masalah yang hendak diteliti berdasarkan aturan, norma, dan kaidah yang sesuai dengan objek penelitian.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,⁹ dan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*).

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

⁹ Johan Nasution, 2017, **Metode Penelitian Hukum Pidana**, Mandar Maju, Jakarta, hlm. 18.

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari norma
 - norma hukum dalam peraturan perundang - undangan dan putusan
 - putusan hakim yaitu: UUPA, Putusan Pengadilan/yurisprudensi.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang sifatnya membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Yang dimaksud bahan sekunder adalah jurnal hukum dan internet.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan Bahan Hukum dikumpulkan melalui identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian, dengan demikian teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan, membaca, menelaah, dan mencatat bahan-bahan hukum, maupun penelusuran melalui media internet yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis adalah tindak lanjut proses pengolahan bahan yang sudah didapatkan oleh seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan daya pikir secara optimal. Analisis penelitian ini dilakukan dengan cara mengkritik, mendukung, atau membuat komentar, kemudian membuat suatu simpulan

terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan kajian Pustaka.

