

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia (Santosa, 2021: 455). Tanah merupakan suatu yang amat penting dalam kehidupan manusia baik dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya bahkan setelah meninggalpun manusia memerlukan tanah, tanpa tanah manusia tidak akan bisa hidup karena tanah adalah tempat dimana manusia hidup dan mencari penghidupan (Wirantini, 2016: 2). Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Olehnya itu tanah persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Tanah adalah benda tidak bergerak atau benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan. Yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah (Yusrizal. 2017: 113). Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Segala permasalahan yang terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik maupun antar pemilik dengan penguasa dan pengusaha di atas tanah tersebut.

Banyuwangi merupakan salah satu Kabupaten yang di wilayah Jawa Timur yang terletak paling ujung timur. Tidak menutup kemungkinan Banyuwangi sebagai kota dengan tempat yang banyak akan penghasil pertanian maupun perkebunan.

Dengan demikian tidak bisa dipungkiri adanya persengketaan di bidang pertanahan yang dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Undang-undang pokok agraria sangat penting dalam sejarah perlindungan agraria atau pertanahan di Indonesia yaitu sebagai salah satu upaya mewujudkan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan. Dengan adanya undang-undang pokok agraria diharapkan dapat menekan dan menjadi solusi dari berbagai permasalahan dan sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bertujuan untuk menyelesaikan konflik dualisme hukum agraria di Indonesia (Salim, 2019: 176). Selain Undang Undang Pokok Agraria, terdapat aturan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah guna menjamin si pemilik tanah yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 11 PP No 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa *“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”*. Selanjutnya dalam Pasal 12 menjelaskan:

- “(1)Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.”

Dari bunyi pasal tersebut, kita ketahui bahwa proses dalam pendaftaran tanah sangatlah kompleks karena adanya pembuktian hak hingga bias diterbitkannya sebuah sertifikat hak milik, namun dalam kenyataannya permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari waktu ke waktu seiring dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan pembangunan dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Permasalahan tanah bisa menimpa kepada siapa saja, bisa terjadi pertentangan antara warga dengan warga, antara warga dengan lembaga, dan bahkan antara warga dengan pemerintah (Syah, 2014: 45). Pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan (Chandra, 2020: 359). Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pendirian dan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan (Rosy, 2020: 156).

Semakin pesatnya pertumbuhan yang ada di Jawa Timur terkhusus di Kabupaten Banyuwangi, maka semakin banyak populasi penduduk sehingga tidak menutup kemungkinan semua penduduk membutuhkan tempat tinggal dan yang menjadi sasaran yaitu tanah, sehingga tanah menjadi alternatif pilihan yang digunakan untuk kepentingan individu. Tanah merupakan harta yang sangat penting terkait

dengan kehidupan masyarakat sehingga saat ini banyak permasalahan yang timbul mengenai tanah terutama hak atas tanah bahkan tidak jarang sampai terjadi sengketa hak atas tanah. Berbagai kasus sengketa tanah yang timbul ketika ada beberapa individu yang menyalahgunakan hak seseorang maka disitulah terjadi konflik antar individu atau masyarakat. Seperti contoh salah satu kasus sengketa penyertifikatan tanah yang terjadi di Desa Klatak.

Desa Klatak adalah desa yang terletak di Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur. Di desa Klatak yang mayoritas penduduk sebagai petani dan berkebun pasti terdapat lahan perkebunan dan pertanian yang luas maka hasil bumi yang di dapatkan sangat besar dan itu berpengaruh bagi pendapatan Desa dan dinaungi oleh Badan Usaha Milik Desa (BUMDes). Dalam peningkatan hasil pertanian atau perkebunan maka pembangunan infrastruktur yang ada di Desa Klatak dapat berjalan dengan baik sehingga mempunyai timbal baik bagi masyarakat di desa tersebut.

Tanah menjadi permasalahan yang terjadi didalam masyarakat karena setiap orang ingin berusaha untuk mempunyai dan menguasai tanah yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan dalam kehidupan masyarakat terutama dalam keluarga. Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat. Jika ingin memperoleh sertifikat tanah, memerlukan proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang harus disesuaikan dengan hukum dan kebutuhan masyarakat. Keberadaan hak-hak perorangan atas tanah selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia

yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak. Dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar) (Anatami, 2017: 2)

Manusia memiliki hubungan emosional dan spiritual terhadap tanah, sehingga kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah. Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” (Irawan Soerodjo, 2002:32). Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran

rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Meningkatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi sebagai akibat laju pembangunan, meningkatkan kebutuhan akan tanah baik untuk kepentingan industri, jasa maupun permukiman seperti perumahan dan perkantoran. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakseimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya. Pendaftaran tanah bukan sekedar administrasi tanah, tetapi pendaftaran tanah adalah memberikan hak atas tanah (Boedi Harsono, 2003:23). Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa hal-hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan

pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu yang dihadapinya termasuk letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.

Dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat saat ini masih banyak terjadi kasus mengenai sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih sering disebut dengan sertifikat ganda. Pada sertifikat ganda ini berarti bahwa surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tindih menindih atau bertumpuk-tumpuk dengan lokasi hak atas tanah milik orang lain yang dengan bukti mempunyai sertifikat yang sama. Hal ini mengakibatkan terjadinya suatu sengketa tanah antara kedua belah pihak. Praktek dilapangan tidak jarang terjadi adanya sertifikat palsu, sertifikat asli atau palsu atau sertifikat ganda di masyarakat sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan yuridis atas bidang tanah tertentu di Kantor Pertanahan.

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Kasus yang terjadi di Kelurahan Klatak Kabupaten banyuwangi dengan sertifikat hak milik Nomor 244/ kelurahan Klatak, gambar situasi tanggal 191977 nomor 2157/1997 dengan luas 6.820 m, terakhir

atas nama Suwardi, yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1997, dan sertifikat kedua dengan hak milik nomor 1922/kelurahan klatak, gambar situasi tanggal 1101995, nomor 7348, dengan luas 13.990 m, terakhir atas nama Rahmat (Putusan Nomor 75 PK/TUN/2018).

Kedua pihak yang bersangkutan telah memiliki akta yang sama sebagai tergugat atas kasus sertifikat ganda dengan para ahli waris pemilik sebenarnya hak milik atas tanah tersebut, sehingga para ahli waris memberi permohonan peninjauan kembali sampai ke tingkat kasasi dengan menuntut untuk menggugat para pemilik kedua sertifikat tersebut dan menuntut kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi untuk bertanggung jawab atas terjadinya sengketa tanah yang ada di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi.

Dengan adanya kasus tersebut maka terjadi kesenjangan norma hukum dan realita keadaan di lapangan yang berbeda, sudah dijelaskan di PP No. 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah di dalam Peraturan tersebut sudah dijelaskan bagaimana prosedur-prosedur terkait pendaftaran tanah khususnya Pada Pasal 11 dan Pasal 12 yang menjelaskan mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Dimana dalam proses penerbitan sertifikat terdapat proses yang kompleks salah satunya pembuktian hak milik, namun realita yang ada di lapangan bertentangan dengan apa yang sudah dijelaskan di dalam Peraturan yang sudah di atur sehingga terjadi penerbitan sertifikat ganda dengan satu objek tanah yang sama.

Atas dasar tersebut maka peneliti melakukan penelitian untuk menjelaskan permasalahan tersebut dan berusaha mengembangkan solusi terkait permasalahan tersebut melalui skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA**

KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN BANYUWANGI (STUDI KASUS SENGKETA TANAH DI KELURAHAN KLATAK KABUPATEN BANYUWANGI)”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah ditulis oleh penulis di atas, penulis memberikan identifikasi masalah yang nantinya akan digunakan serta dijadikan bahan penelitian sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah adalah hal yang penting untuk memperoleh kepastian hukum terkait Hak Milik tanah, namun dilapangan ditemukan berbagai sengketa salah satunya mengenai sertifikat ganda.
2. Tanah adalah objek yang sangat mudah disengketakan, oleh sebab itu pengaturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah, dan dilapangan mengenai hal ini belum maksimal dilakukan karena terbukti dari adanya sengketa seperti sertifikat ganda.
3. Desa Klatak adalah kelurahan kecil yang ada di Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi Jawa timur yang saat ini terjadi sengketa terkait sertifikat ganda antara kedua belah pihak atas nama Suwardi dan Rahmat yang mempunyai sertifikat berbeda dan objek yang sama.
4. Sengketa terjadi dikarenakan adanya ketidakjelasan tentang hak atas tanah sebagai objek sengketa antara pihak satu atas nama Suwardi dan pihak kedua

atas nama Rahmat dan keduanya sebagai tergugat atas kasus sertifikat ganda dengan ahli waris pemilik sebenarnya hak atas tanah di Desa Klatak.

1.3 Pembatasan Masalah

Penulisan dalam karya tulis yang bersifat ilmiah perlu ditegaskan mengenai isi atau materi yang terkandung didalamnya agar tidak menyimpang dari pokok-pokok masalah yang telah dirumuskan. Pembatasan yang dilakukan terhadap karya tulis akan dibahas sebagai berikut :

1. Secara umum akan dibahas mengenai bagaimana pelaksanaan prosedur yang adadi lapangan mengenai pendaftaran tanahyang terkandung dalam PP nomor 24 tahun 1997 agar tidak terjadi adanya sertifikat ganda untuk menjamin kepastian hukum.
2. Secara umum akan dibahas mengenai bagaimana implementasi yang ada di lapangan terkait munculnya permasalahan sertifikat ganda dan peranan Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mempertanggung jawabkan perihal permasalahan yang ada di lapangan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis mengangkat dua permasalahan meliputi :

1. Bagaimana pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah yang termuat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997

sehingga tidak menimbulkan terjadinya sengketa mengenai sertifikat ganda yang ada di Banyuwangi?

2. Bagaimana peran Kantor Badan Pertanahan di Banyuwangi untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian terhadap kepemilikan sertifikat ganda untuk menjamin kepastian hukum?

1.5 Tujuan Penelitian

Pada umumnya suatu penelitian mempunyai tujuan umum dan tujuan khusus.

Yang menjadi tujuan umum dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menambah ilmu pengetahuan tentang hukum agraria terkhusus dalam PP nomor 24 tahun 1997 terutama mengenai prosedur pendaftarantah sesuai dengan PP nomor 24 tahun 1997 dan dalam undang-undang pokok agraria (UUPA).
2. Untuk menambah pengetahuan tentang peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda untuk menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah.

Sedangkan tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria terkhusus di dalam PP nomor 24 tahun 1997.
2. Untuk mengetahui bagaimana peran Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam mempertanggung jawabkan adanya sertifikat ganda demi menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis :

- a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan disiplin ilmu hukum khususnya hukum agrarian dan PP nomor 24 tahun 1997 sehingga dapat memperjelas konsep maupun teori tentang prosedur dalam pendaftaran sertifikat tanah sesuai dengan undang-undang yang sudah diatur.
- b. Memberikan sumbangan maupun tambahan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum tentang dasar hukum peran dan peranan Kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kabupaten Banyuwangi dalam menyelesaikan sengketa.

2. Manfaat Praktis:

a. Bagi pemerintah

Dengan melakukan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam membuat kebijakan mengenai pelaksanaan peraturan hukum pertanahan dan sebagai acuan pengambilan keputusan yuridis terhadap sengketa pertanahan.

b. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini diharapkan masyarakat mengetahui dan memahami pelaksanaan prosedur, tata cara penyertifikatan tanah, serta peran Kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kabupaten Banyuwangi dalam menangani sengketa di bidang pertanahan.

c. Bagi Peneliti

Peneliti dapat mengetahui prosedur dari perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal sertifikat demi menjamin kepastian hukum. Serta guna memenuhi tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi strata satu pada prodi ilmu hukum Universitas Pendidikan Ganesha.

