

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah, sebagai salah satu sumber daya alam, merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Keberadaan tanah menjadi kebutuhan paling mendasar bagi manusia karena berfungsi sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, sehingga tidak dapat dipisahkan dari individu sejak lahir hingga meninggal dunia (Santosa, 2021: 455). Dari segi ekonomi, sosial, dan budaya, tanah memegang peranan yang sangat penting; bahkan setelah kematian, manusia masih membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir, karena tanpa tanah manusia tidak dapat hidup maupun mencari nafkah (Wirantini, 2016: 2). Sepanjang sejarah, tanah selalu terjalin erat dengan aktivitas keseharian manusia: menjadi pijakan untuk hidup, berkembang biak, dan melakukan segala aktivitas, sehingga tiap saat manusia berinteraksi dengan tanah. Di Indonesia, tanah memiliki arti yang sangat penting dan strategis bagi seluruh rakyat, menjadi media untuk bercocok tanam dalam memenuhi kebutuhan hidup, tempat mendirikan hunian untuk menyelenggarakan kehidupan berkeluarga, serta sebagai lokasi pemakaman yang menegaskan nilai religius tanah dalam kebudayaan masyarakat adat.

Bagi negara, tanah memiliki posisi strategis sebagai aset fundamental dalam menjamin keberlangsungan kehidupan berbangsa dan bernegara dalam kerangka keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), yang pada hakikatnya ditujukan untuk mencapai kesejahteraan seluruh rakyat. Oleh

karena itu, aspek penguasaan, kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah harus mendapat kepastian dan perlindungan hukum yang memadai dari pemerintah (Isnaini, 2017:1). Hal ini semakin relevan mengingat hubungan spiritual masyarakat Indonesia dengan tanah masih sangat kuat, tidak hanya bersifat personal, melainkan juga melembaga dalam norma-norma adat yang hidup dan berkembang di masyarakat. Tanah dipandang sebagai satu-satunya bentuk kekayaan yang memiliki ketahanan dan keberlangsungan luar biasa, bahkan dalam kondisi ekstrem. Misalnya, tanah yang terbakar atau terkena ledakan bom tetap akan tetap ada dalam wujudnya, dan bahkan dalam beberapa kasus, seperti setelah banjir surut, tanah tersebut bisa kembali muncul dengan tingkat kesuburan yang lebih tinggi dari sebelumnya.

Pendaftaran hak atas tanah mengandung konsekuensi yuridis, yakni menghasilkan dokumen resmi berupa sertifikat tanah yang diberikan kepada pemegang hak sebagai alat bukti otentik atas kepemilikan yang sah. Sertifikat ini memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi terhadap kebenaran data yuridis dan fisik yang termuat di dalamnya, sepanjang informasi tersebut sesuai dengan keadaan sebenarnya dan sejalan dengan isi akta serta dokumen pertanahan terkait (Yamin, 2014:14). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah didefinisikan sebagai bagian paling atas dari permukaan bumi. Sementara itu, pengertian tanah menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijabarkan sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan baik kepada individu maupun badan hukum. Dalam konteks ini, hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak bersifat mutlak karena tetap berada dalam kerangka penguasaan negara, mengingat kepentingan nasional selalu ditempatkan di atas kepentingan pribadi atau kelompok, dan dalam situasi tertentu dapat dikalahkan demi kepentingan umum. UUPA mengatur ragam hak atas tanah melalui pendekatan keperdataan dan administratif yang mencerminkan arah kebijakan pertanahan nasional, dengan tujuan utama mewujudkan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Untuk menjamin rasa aman dan kepastian hukum bagi para pemegang hak, setiap individu yang memperoleh hak atas tanah dianjurkan untuk mendaftarkan hak tersebut guna memperoleh sertifikat resmi. Kepemilikan sertifikat ini memberikan jaminan hukum dan ketenangan bagi pemilik dalam menggunakan serta mempertahankan haknya. Salah satu tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas bidang tanah, unit rumah susun, serta hak-hak lain yang tercatat, agar mereka dapat dengan mudah membuktikan status hukumnya. Untuk itu, sertifikat hak atas tanah diterbitkan sebagai alat bukti yang sah dan kuat bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Pembuktian atas kepemilikan hak atas tanah dilakukan melalui sertifikat yang telah terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan proses yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk menyusun akta-akta autentik berkaitan dengan tindakan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun (Setiawan, 2019:24). Meskipun keberadaan sertifikat telah diakui secara yuridis dalam Undang-Undang Pokok Agraria, keberadaan dokumen ini belum sepenuhnya memberikan jaminan mutlak atas kepastian hukum bagi pemiliknya. Hal ini dikarenakan sistem hukum yang berlaku masih membuka ruang bagi pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas bidang tanah yang sama untuk mengajukan gugatan secara perdata terhadap pemegang sertifikat ke Pengadilan Negeri. Selain itu, sengketa administratif terkait penerbitan sertifikat juga memungkinkan untuk diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, baik terhadap pejabat BPN maupun kepala kantor pertanahan yang menerbitkannya.

Kenyataan di masyarakat masih terdapat sengketa tanah yang terjadi di berbagai daerah, terutama ketika status hukum tanah tidak jelas atau terdapat permasalahan dalam pewarian dan peralihan hak. Salah satu contoh kasus yang mencerminkan hal tersebut adalah Putusan Nomor 36/Pdt/2017/PT.Dps, yang mengadili sengketa tanah perkebunan seluas 8.000 m² di Desa Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, antara I Gede Kar sebagai Penggugat/Pembanding dan I Nyoman Diana sebagai Tergugat/Terbanding. Penggugat mengklaim sebagai ahli waris sah dari almarhum I Ketut Mekar dan menuntut pengembalian tanah yang telah digadaikan kepada ahli waris I Wayan

Sedeng yaitu I Nyoman Diana sejak tahun 1960. Namun, Pengadilan Negeri Amlapura dalam putusan Nomor 67/Pdt.G/2016/PN.Amp menyatakan gugatan dalam pengembalian tanah kepada Penggugat tidak dapat diterima. Melihat hasil putusan tersebut, I Gede Kar mengajukan permohonan banding untuk diperiksa dan diputus kembali. Setelah proses banding, ternyata pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, sudah tepat karena gugatan Penggugat kurang pihak dan terdapat perbedaan atas objek tanah sengketa.

Setiap orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan, merujuk atas ketentuan yang tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- (1) “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.
- (2) “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang Hak Milik diberikan kewenangan untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Peralihan ini dapat terjadi melalui berbagai mekanisme hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, atau bentuk perbuatan hukum lainnya. Selanjutnya, Pasal 27 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik atas tanah dapat hapus, salah satunya disebabkan karena tanah ditelantarkan atau tidak digunakan sebagaimana mestinya, sehingga secara hukum beralih kembali kepada negara. Penelantaran tanah dimaknai sebagai tindakan yang disengaja untuk tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya, yang mengakibatkan kehilangan hak atas tanah tersebut. Selain itu, tanah juga dapat menjadi milik negara melalui proses penyerahan secara sukarela atau melalui pencabutan hak sesuai ketentuan peraturan perundang-

undangan. Dalam rangka memberikan jaminan hukum, Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah wajib didaftarkan. Ketentuan ini menjadi dasar bagi negara untuk melindungi hak-hak atas tanah yang telah sah dimiliki dan tercatat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, sebagaimana juga ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran tersebut menjadi alat bukti yang kuat atas hak kepemilikan yang sah atas bidang tanah tertentu (Wibhawa, 2022:97).

Peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dapat dinyatakan batal demi hukum. Konsekuensinya, akta jual beli tanah yang tidak sah tersebut kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan. Ketidaksesuaian dengan syarat formal dan substansial yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan berpotensi menimbulkan sanksi terhadap pejabat yang berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik berupa sanksi administratif, pidana, maupun perdata, tergantung pada pelanggaran yang dilakukan (Dantes, 2022). Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis bagi masyarakat Indonesia karena selain bernilai ekonomi tinggi, tanah juga memiliki keterikatan emosional dan historis dengan manusia. Relasi antara manusia dan tanah bersifat erat dan tidak terpisahkan (Arba, 2016:7). Oleh karena itu, pertanahan seringkali menjadi sumber konflik antarindividu, terutama ketika kepentingan atas tanah saling bertentangan (Sudikno, 2015:4).

Perkembangan zaman yang ditandai dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan turut memperbesar potensi permasalahan di sektor pertanahan,

termasuk maraknya tindak kecurangan terhadap legalitas hak atas tanah. Salah satu bentuk penyimpangan yang sering terjadi adalah pemalsuan dokumen kepemilikan yang mengakibatkan munculnya sertifikat ganda (Susila, 2014:14). Untuk mencegah dan menangani konflik pertanahan, sistem pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Melalui proses pendaftaran ini, pemilik tanah memperoleh bukti kepemilikan yang sah dalam bentuk sertifikat yang diterbitkan oleh PPAT. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti yuridis yang kuat untuk menjamin hak atas tanah dan mencegah terjadinya sengketa (Adrian, 2017:1). Apabila penyelesaian sengketa tidak dapat ditempuh secara damai antara para pihak yang bersengketa, maka jalur litigasi melalui pengadilan dapat digunakan sebagai mekanisme penyelesaian. Proses peradilan dalam perkara keperdataan ini bertujuan untuk mengembalikan hak pihak yang dirugikan, memulihkan keadaan seperti semula, serta menegakkan prinsip-prinsip hukum perdata agar berjalan sesuai aturan yang berlaku (Abdulkadir, 2014:15).

Dari penjelasan diatas bahwa kita tahu terdapat permasalahan antara hasil putusan dengan Pasal 20 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan dalam putusan tidak ada kekuatan atas pasal tersebut yang menyebabkan terjadinya Norma Konflik pada permasalahan ini, sehingga penulis tertarik untuk mengkaji kasus persengketaan tanah ini lebih mendalam. Dalam rangka menanggulangi persoalan di bidang pertanahan, pemerintah telah menetapkan kebijakan hukum melalui pengundangan Undang-Undang

Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar pengaturan dan penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Selain itu, diberlakukan pula Undang-Undang tentang Pendaftaran Tanah beserta seperangkat regulasi turunannya yang berorientasi pada terwujudnya kepastian hukum atas hak-hak tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sengketa hukum pertanahan umumnya muncul sebagai akibat dari keberatan atau klaim atas suatu hak atas tanah, baik yang berkaitan dengan status hukum, urutan prioritas, maupun kepemilikannya. Kondisi ini mendorong upaya penyelesaian melalui jalur administrasi sesuai dengan mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku (Rusmadi Murad, 2014:48).

Dari latar belakang di atas, akan dilaksanakan penelitian dengan judul: **Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan (Studi Putusan Nomor 36/Pdt/2017/Pt Dps).**

1.2 Identifikasi Masalah:

Bertolak dari uraian latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis merumuskan identifikasi permasalahan yang akan dijadikan fokus dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Saat ini, tanah memegang peranan strategis sebagai salah satu unsur vital dalam kehidupan sosial dan ekonomi, sehingga tidak jarang keinginan untuk menguasainya mendorong pihak-pihak tertentu menempuh cara yang berpotensi menimbulkan persoalan hukum.
2. Perselisihan yang terjadi dalam konteks pertanahan kerap mengakibatkan konflik sosial yang berkepanjangan antar individu atau kelompok masyarakat yang saling bersengketa.

3. Salah satu bentuk konflik yang kerap muncul dalam perkara pertanahan adalah sengketa kepemilikan, yang berdampak pada ketidakpastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, sehingga menimbulkan kerugian baik bagi masyarakat maupun institusi hukum terkait.
4. Persengketaan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dapat mengakibatkan hilangnya kekuatan pembuktian hukum atas sertifikat yang dimiliki oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan dari berbagai permasalahan di atas dan meninjau keterbatasan waktu pengamatan, maka penulis membatasi penelitian ini pada kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dan peran Hakim dalam membuat keputusan atas perkara hak milik atas tanah.

1.4 Rumusan Masalah

Dengan demikian, pokok permasalahan yang hendak dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap Putusan Nomor 36/Pdt/2017/PT Dps?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa sertifikat hak milik atas tanah terhadap Putusan Nomor 36/Pdt/2017/PT Dps?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah.

2. Untuk mengetahui bagaimana cara hakim membuat keputusan atas perkara hak milik atas tanah.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan agar dapat memberikan manfaat dan pengetahuan yang lebih mendalam bagi penulis terkait dengan Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik dalam penyelesaian sengketa tanah.

1.6.2 Manfaat Praktis

a) Bagi Peneliti

Memperkaya pengalaman meneliti permasalahan hukum yang relevan dan meningkatkan ketrampilan analisis data dan penelitian hasil penelitian.

b) Bagi Mahasiswa

Mendapatkan bahan pembelajaran terkait sistem penanganan sengketa kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dan dapat mengembangkan penelitian selanjutnya menyangkut topik serupa.

c) Bagi Masyarakat

Terinformasi mengenai upaya perbaikan penanganan kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dan dapat turut serta mengawal dan mendorong reformasi dalam penegakan hukum sengketa tanah di Indonesia.

d) Bagi Penegak Hukum

Menerima masukan untuk memperbaiki kerja dan meningkatkan kapasitas, mendorong terhindarnya *overlap*

kewenangan, serta dapat memberikan alternatif baru atau merancang regulasi baru berdasarkan rekomendasi hasil penelitian.

