

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan elemen fundamental bagi keberlangsungan hidup manusia, mengingat fungsinya sebagai ruang utama bagi segala bentuk pertumbuhan dan aktivitas sosial. Oleh karena itu, terdapat keterkaitan yang sangat erat antara tanah dan eksistensi manusia. Di Indonesia yang merupakan negara agraris, tanah atau lahan memiliki peranan penting terhadap kehidupan rakyat. Dalam konteks pembangunan di Indonesia, urgensi ketersediaan lahan semakin meningkat guna memenuhi tuntutan kebutuhan yang beragam, mulai dari pemenuhan kebutuhan tempat tinggal hingga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat. (Dantes & Hadi, 2021:910).

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar, sebagai berikut:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat:

Pasal tersebut mengandung tiga substansi penafsiran utama diantaranya, yakni; pertama, negara memegang kendali atas bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya; kedua, pengelolaan sumber daya tersebut ditujukan sepenuhnya untuk mencapai kemakmuran rakyat; dan ketiga, tanah memiliki urgensi strategis sebagai sektor produksi yang mendasar dan krusial bagi hajat hidup orang banyak. (Sugiharto dkk, 2015:50). Sebagai bentuk tindak lanjut negara untuk menjalankan amanat konstitusi yakni dengan menciptakan Hukum

Agraria Nasional. Sebagaimana dikemukakan oleh Boedi Harsono, Penjelasan Umum I Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan tiga sasaran utama, yaitu membangun fondasi bagi Pembentukan hukum agraria nasional bertujuan menjadi sarana untuk mewujudkan kemakmuran, kesejahteraan, dan keadilan bagi negara serta masyarakat, terutama para petani, dalam kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur (Harsono, 2008:219).

Aturan hukum dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum di tengah masyarakat, dan hukum tersebut harus berlandaskan pada keadilan, yakni pada asas-asas keadilan yang hidup dalam masyarakat itu sendiri, aturan ini dibuat dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat (Yasmiati, 2022:44). Untuk memastikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan utama lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, tujuan tersebut dapat diwujudkan melalui dua cara, yaitu (Santoso, 2012:227):

1. Terwujudnya seperangkat regulasi tertulis yang komprehensif, tegas, dan dapat diimplementasikan secara konsisten selaras dengan filosofi serta ketentuan hukum yang berlaku.
2. Terselenggaranya sistem pendaftaran tanah yang memberikan kemudahan bagi pemegang hak untuk membuktikan kepemilikannya, memfasilitasi pihak berkepentingan dalam memperoleh informasi pertanahan, serta mendukung pemerintah dalam mengelola kebijakan agraria secara efektif.

Terkait dengan urgensi kepastian hukum mengenai penguasaan tanah, dalam konteks kehidupan berbangsa dan bernegara, peraturan perundang-

undangan agraria di Indonesia telah mengatur mengenai pendaftaran tanah yang bertujuan untuk melindungi serta memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak yang memiliki suatu hak atas tanah tersebut (Apriani & Bur, 2020:226). Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan mendapatkan bukti kepemilikan. Bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut sebagai “sertipikat tanah”. Dengan adanya sertipikat tersebut, keberadaan hak atas tanah menjadi lebih terjamin, meskipun tanah itu kemudian dimanfaatkan dalam kegiatan perdagangan. Oleh karena itu, pendaftaran tanah perlu terus dilaksanakan agar pada akhirnya tanah benar-benar dapat memberikan kemakmuran sebesar-besarnya bagi manusia, sesuai dengan harapan.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan. Dengan adanya pendaftaran dan penerbitan sertipikat, pemilik hak atas tanah memperoleh bukti yang sah mengenai kepemilikan tanah tersebut (Nae, 2013:55). Demikian pula dinyatakan pada fungsi sertipikat dalam pasal 19 ayat (2) UUPA sebagai berikut:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Mengacu pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat memiliki fungsi strategis sebagai alat pembuktian hak yang sah, di mana nama yang tertera di dalamnya menjadi bukti kuat atas kepemilikan seseorang terhadap

bidang tanah tersebut. Selain itu, dokumen ini memuat rincian data yuridis dan fisik yang komprehensif, mencakup aspek status hukum, luas lahan, batas-batas, serta karakteristik lain yang melekat pada objek tanah yang bersangkutan.

Sejalan dengan fungsi sertipikat tersebut, KUHPerdara dalam pasal 1865 dan pasal 1866 menegaskan terkait pembuktian pada umumnya yang berbunyi:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”

“Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis; bukti saksi; persangkaan; pengakuan; sumpah.”

Sebaliknya, ketiadaan sertipikat tanah dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, antara lain lemahnya kedudukan pemilik tanah dalam pembuktian hak, meningkatnya potensi sengketa atau tumpang tindih penguasaan tanah, serta terhambatnya pemanfaatan tanah secara optimal, baik untuk kepentingan pribadi maupun kegiatan ekonomi. Dengan demikian, kepemilikan sertipikat tanah menjadi aspek yang sangat penting dalam menjamin keamanan, kejelasan, dan keberlanjutan penguasaan hak atas tanah.

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria telah berlaku sejak 1960, namun hingga saat ini masih banyak permasalahan pertanahan yang belum terselesaikan. Sejalan dengan perkembangan zaman, berbagai permasalahan pertanahan mulai muncul, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah (PP) (Dewi, 2023:27). Konflik pertanahan menjadi fenomena yang marak terjadi di berbagai wilayah

Indonesia, mulai dari pelosok pedesaan hingga pusat perkotaan, yang dipicu oleh ketidakseimbangan antara ketersediaan lahan yang bersifat statis dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat secara dinamis (Prasetyawati dkk, 2024: 218). Tanah kerap menjadi sumber permasalahan di tengah masyarakat, karena setiap orang berusaha untuk memiliki dan menguasainya. Hal ini dapat memicu konflik yang berkepanjangan dalam kehidupan bermasyarakat (Abidin, 2024:3). Kesenjangan antara kebutuhan tanah dan ketersediaan lahan inilah yang membuat sengketa pertanahan menjadi masalah yang tak kunjung tuntas, bahkan berpeluang terus meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk.

Permasalahan tersebut umumnya berwujud sengketa terkait hak milik dan penguasaan lahan yang melibatkan perselisihan antar individu, kelompok masyarakat, maupun entitas badan hukum (Jaya dkk, 2024:40). Di samping itu, terdapat praktik dari oknum tertentu, baik secara perorangan maupun kelompok (mafia tanah), yang melakukan klaim sepihak atas lahan pihak lain melalui cara-cara non-prosedural dan tanpa melalui mekanisme hukum yang sah. (Ardiansyah, 2022:139). Jenis sengketa pertanahan yang terjadi juga sangat bervariasi, yang mencakup berbagai modus operandi seperti pemalsuan dokumen autentik, pergeseran batas wilayah secara ilegal, serta beragam problematika hukum lainnya (Cristina, 2019:74).

Sekalipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan sertifikat sebagai *landasan* hukum kepemilikan yang kuat, realitas di lapangan menunjukkan kerap terjadi benturan kepentingan antara pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan

pihak yang menguasai tanah secara faktual tanpa alas hak formal. Fenomena ini memicu persoalan yuridis mengenai efektivitas sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang mutlak, terutama saat dikonfrontasi dengan klaim penguasaan fisik yang dilakukan secara kontinu dalam jangka waktu yang lama.

Salah satu contoh nyata dari fenomena tersebut adalah perkara Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Sgr di Pengadilan Negeri Singaraja. Perkara ini bermula dari gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Singaraja terhadap lima Tergugat yang berdomisili di Desa Musi, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng. Kasus ini berawal dari penggugat yang berdomisili di Jakarta, memposisikan dirinya sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 10.050 m² yang terletak di Desa Musi, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01101/Desa Musi. Sertipikat itu diperoleh melalui transaksi jual beli yang sah dari pemilik sebelumnya pada tahun 2023, yang dilakukan melalui Kantor Notaris PPAT, dimana pemilik sebelumnya itu juga mendapatkan tanah tersebut dari proses jual beli. Pendaftaran hak telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Penggugat merasa memiliki dasar hukum yang kuat karena SHM merupakan alat bukti tertulis yang dikeluarkan oleh negara dan diakui dalam sistem pertanahan Indonesia sebagai bukti kepemilikan tertinggi.

Namun, saat akan menguasai dan memanfaatkan seluruh bidang tanah tersebut, Penggugat mendapati bahwa sebagian lahannya, yakni sekitar 1.000 m² telah dikuasai oleh Para Tergugat. Para Tergugat mendirikan bangunan dan tempat ibadah tanpa seizin Penggugat, yang dianggap sebagai bentuk penguasaan secara melawan hukum. Penggugat mengklaim bahwa upaya

persuasif telah dilakukan, termasuk menawarkan ganti rugi, tetapi ditolak oleh Para Tergugat.

Atas dasar itu, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Singaraja, menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah dan membongkar bangunan. Selain itu, Penggugat juga menuntut ganti rugi senilai Rp 500 juta, serta uang paksa (*dwangsom*) Rp 1 juta per hari jika Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan. Menurut Penggugat, perbuatannya dilakukan sebagai bentuk perlindungan hukum atas hak tanah yang sah dan telah terdaftar dalam sistem hukum nasional.

Sementara itu, Para Tergugat memandang bahwa klaim yang diajukan Penggugat tidak mencerminkan realitas penguasaan tanah yang telah berlangsung lama di lapangan. Mereka menyatakan bahwa tanah yang disengketakan merupakan bagian dari redistribusi tanah negara yang telah dikuasai oleh leluhur mereka sejak tahun 1958. Tanah tersebut telah digarap secara turun-temurun dan digunakan sebagai tempat tinggal maupun pelaksanaan kegiatan keagamaan. Meskipun tidak memiliki sertipikat. Menurut Para Tergugat, proses penerbitan SHM yang dimiliki Penggugat tidak dilakukan secara cermat dan tidak memperhatikan fakta penguasaan fisik oleh warga setempat. Mereka menduga adanya kekeliruan administratif dalam proses pendaftaran. Menariknya, dalam putusannya, majelis hakim Pengadilan Negeri Singaraja menolak seluruh gugatan Penggugat. Penolakan ini berdampak pada hilangnya kekuatan hukum dari sertipikat yang dimiliki Penggugat dalam perkara tersebut.

Timbulnya sengketa ini dipengaruhi banyak faktor bisa karena proses

sertipikat tanah yang kurang cermat, dan juga karena adanya rasa acuh pada pendataan sehingga mudah di akui kepemilikan oleh pihak lain (Darmika, 2022:329). Konflik seperti ini menunjukkan adanya kesenjangan antara legalitas formal (*legal right*) dan penguasaan faktual (*factual possession*), yang berujung pada sengketa di pengadilan. Sengketa ini menunjukkan perlunya peningkatan pemahaman hukum agraria dan penegakan hukum yang lebih baik untuk melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah (Busroh, 2015:130).

Berdasarkan pemaparan diatas, penulis tertarik mengkaji mengenai penelitian yang berkaitan dengan sengketa pertanahan yang melibatkan sertipikat dengan penguasaan fisik, Oleh karena itu, judul yang diusulkan adalah **“ANALISIS YURIDIS KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK MILIK SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, penulis mengidentifikasi masalah yang akan digunakan sebagai dasar penelitian berikut ini:

1. Adanya pengesampingan kekuatan pembuktian Sertipikat Hak Milik sebagai akta otentik dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr.

2. Adanya konflik antara kepemilikan tanah berdasarkan sertipikat dengan penguasaan faktual tanah pada Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr.
3. Tingginya sengketa tumpang tindih klaim kepemilikan hak atas tanah antara pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) dan pihak yang menguasai tanah secara fisik.
4. Kurangnya kepastian hukum dalam perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bagi pemilik tanah yang berhak.
5. Adanya tantangan dalam penerapan asas keadilan dan asas kepastian hukum secara bersamaan dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah.

1.3 Pembatasan Masalah

Penelitian ini difokuskan pada analisis yuridis terkait sengketa kepemilikan tanah antara pihak yang memiliki sertipikat dan pihak yang menguasai secara fisik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr. Secara garis besar, pembahasan akan ditekankan pada kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan, dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan

Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr atas kasus sengketa antara pemilik sertipikat dengan orang yang menguasai fisik tanah?

2. Bagaimanakah akibat hukum dari sertipikat hak milik yang tidak diakui sebagai hak kepemilikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan, mengembangkan, serta menguji pengetahuan dengan maksud memperluas suatu hal yang telah ada. Maka dari itu tujuan yang ingin dicapai antara lain:

1.5.1 Tujuan Umum

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami kekuatan pembuktian Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, serta menelaah akibat hukum apabila sertipikat tersebut tidak diakui dalam Putusan Pengadilan, dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN.Sgr

1.5.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Sgr terkait kasus sengketa antara pemilik sertipikat dengan orang yang menguasai fisik tanah.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik apabila sertipikat tidak diakui sebagai bukti kepemilikan dalam Putusan Pengadilan.

1.6 Manfaat Penelitian

Besar harapan peneliti agar penelitian ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1.6.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang sebagai bahan kajian ilmiah dan mendukung pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya dalam hukum agraria. Penelitian ini diharapkan mampu memperkaya pemahaman konseptual dan praktis mengenai mekanisme pembuktian hak atas tanah di Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memperluas wawasan dalam memahami dinamika hukum pertanahan.

1.6.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini memberikan manfaat praktis berupa peningkatan pemahaman dan keterampilan peneliti dalam menganalisis persoalan hukum secara kritis, sistematis, dan berbasis peraturan perundang-undangan serta yurisprudensi yang berlaku. Peneliti memperoleh pengalaman mendalam dalam mengkaji aspek hukum agraria, khususnya terkait pembuktian hak atas tanah dalam sengketa perdata. Selain dari pada itu, penelitian ini juga merupakan syarat kelulusan dalam Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha

b. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman mengenai pentingnya legalitas kepemilikan tanah, baik melalui Sertipikat Hak Milik (SHM) maupun penguasaan fisik yang sah menurut hukum. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih sadar hukum, memahami posisi mereka dalam sengketa pertanahan, serta terdorong untuk lebih tertib dalam pengurusan hak atas tanah guna mencegah konflik di kemudian hari.

c. Bagi Lembaga Peradilan

Bagi Lembaga Peradilan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam pengambilan keputusan yuridis mengenai sengketa pertanahan.

d. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bagi PPAT, penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam pembuatan akta atau surat-surat tanah.

