

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Indonesia adalah negara hukum memiliki tujuan yang tertulis dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu tujuan Indonesia adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum untuk seluruh masyarakat Indonesia. Pencapaian kesejahteraan tersebut memerlukan adanya upaya untuk melindungi, memperbaiki, mengembangkan, dan memberi kepastian hukum terhadap objek-objek yang dapat dimanfaatkan untuk menghidupi hajat hidup seluruh masyarakat Indonesia. Hal ini dipertegas oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.

Tanah merupakan salah satu obyek penunjang kehidupan masyarakat. Tanah berperan penting dalam memenuhi kebutuhan makhluk hidup. Peran tanah terutama meliputi tempat tinggal, tempat bersosialisasi, dan tanah untuk memenuhi kebutuhan. Seiring berjalannya waktu, hal ini berdampak pada meningkatnya permintaan akan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, setiap upaya yang tidak tepat untuk memperoleh hak atas tanah akan menyebabkan sengketa tanah. Menurut Rusmadi Murad, sengketa atau perebutan hak atas tanah merupakan ciptaan sengketa hukum yang bersumber dari adanya keberatan dan gugatan salah satu pihak (perseorangan atau badan) atas hak atas tanah, prioritas dan pemilikan, termasuk hak atas tanah, prioritas dan Kepemilikan dan harapan untuk dapat

mengajukan keberatan. Mendapatkan penyelesaian administratif sesuai dengan regulasi yang berlaku.<sup>1</sup>

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan Pasal 1 Butir 1: Sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a Keabsahan hak;
- b Pemberian hak atas tanah;
- c Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan bukti hak,

Menurut Elza Syarief, faktor yang menjadi penyebab sengketa tanah antara lain <sup>2</sup> :

- a Peraturan yang belum lengkap
- b Tidak sesuainya Peraturan
- c Pejabat pertanahan yang kurang responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan jumlah tanah yang tersedia
- d Data yang tidak lengkap dan kurang akurat
- e Data tanah yang samar-samar
- f Sumber daya manusia yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa tanah terbatas
- g Kesalahan saat melakukan transaksi tanah
- h Tindakan pemegang hak atau
- i Adanya penyelesaian sengketa dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

---

<sup>1</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991. Hlm 22

<sup>2</sup> Elza Syarief, *Menutaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta; Kepustakaan Populer Gramedia; 2012, hlm, 8

Sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat bersumber dari lemahnya tanda bukti kepemilikan atas tanah tidak bersertifikat. Salah satu buktinya adalah bentuk Letter C / Girik, Petuk D atau Ketitir, dan masih diakui keberadaannya hingga saat ini. Letter C digunakan oleh masyarakat pada zaman penjajahan Belanda hingga tahun 1960-an. Pada zaman dahulu, masyarakat percaya bahwa Letter C merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah untuk mereka kuasai. Setiap orang yang dapat menunjukkan bukti berupa Letter C / Girik, Petuk D atau Ketitir, kecuali dapat dibuktikan dengan cara lain, ia adalah orang yang mempunyai kepastian hukum di tanah yang dikuasainya.

Boedi Harsono mengatakan bahwa tanah yang memiliki surat minim disebut dengan Letter C. Letter C merupakan bukti salinan catatan dari Kantor Desa atau Kelurahan. Pihak yang berwenang mencatat dokumen Letter C adalah perangkat Desa/Kelurahan, dokumen Letter C sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan pemungutan pajak dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam dokumen itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak akurat sehingga banyak terjadi permasalahan yang akan timbul dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam dokumen tersebut.<sup>3</sup> Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa: “Surat pethuk pajak bumi atau dokumen Letter C bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam dokumen Letter C tersebut, akan tetapi dokumen itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

---

<sup>3</sup> Harsono, Boedi. *Undang – Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm 85

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

Dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di atas dapat diketahui, bahwa sistem yang digunakan pada hukum positif tentang agraria di Indonesia adalah “Sistem Hukum Agraria Adat”. Namun, yang akan digunakan adalah hukum adat yang telah disempurnakan. Dalam penggunaannya menjadi pelengkap hukum tertulis, norma hukum adat menurut Pasal 5 UUPA, juga akan mengalami pemurnian atau saneering menurut unsur-unsurnya yang nir asli. Sehingga pembentukan hukum tanah nasional yang digunakan sebagai bahan primer adalah konsepsi dan asas-asas hukum adat.<sup>4</sup>

Mengingat banyaknya persoalan pertanahan di Indonesia, Maka pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai hukum positif yang mengatur tentang tanah dan pertanahan di wilayah hukum Indonesia. Selain lahirnya UUPA yang mengatur pertanahan dan menjadi Hukum Agraria Nasional, hal-hal terkait pendaftaran tanah secara teknis diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Awalnya, Peraturan Pemerintah yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah LNRI Tahun 1961 No. 28-TLNRI No. 2171. Peraturan Pemerintah tersebut kemudian dinyatakan tidak berlaku dan kemudian digantikan dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan pelaksana dari Penyelenggaraan pendaftaran tanah (*Rechts Cadaster/Legal*

---

<sup>4</sup> Ibid, hlm 180

*Cadaster*) telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1),(2),(3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah Indonesia terhadap pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah memperoleh jaminan kepastian hukum berupa status hak pendaftaran, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

Sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diterbitkan dan mengikat, kepastian hukum tersebut dicatat dalam bentuk Buku C Desa atau Letter C atau Girik, Petuk D atau Ketitir yang diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di kantor desa. Setelah berlakunya Sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, alat bukti kepemilikan tanah dicatat dalam bentuk Sertifikat. Pemerintah Indonesia telah menetapkan peraturan tentang Hukum Pertanahan dalam bentuk Sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, namun permasalahan sengketa tanah yang diakibatkan oleh peralihan hak atas tanah semakin bertambah di Indonesia. Masyarakat yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku Letter C, karena dalam literatur ataupun perundang-undnagan mengenai pertanahan sangat jarang untuk di bahas atau dikemukakan.

Dalam penelitian skripsi ini penulis memiliki suatu kasus mengenai gugatan terhadap pemilik tanah bersertifikat hak milik yang di gugat oleh pemilik letter C yang sudah dialihkan. Kasus ini terjadi di Kelurahan Melong Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi. Pada tahun 1976 si A memiliki sebidang tanah dan dapat dibuktikan dengan surat Letter C lalu si A menjual sebidang tanah itu kepada si B. Lalu pada tahun 2002 B menjual tanah tersebut kepada si C dengan status tanah sudah memiliki sertifikat hak milik. Lalu pada tahun 2020 si D merupakan anak dan ahli waris dari si A (almarhum) menggugat si C

karena si A mempunyai bukti Letter C dan meyakini dan berdalil bahwa A selaku ayahnya tidak pernah mengatakan apabila telah menjual atau mengalihkan sebidang tanah yang dipermasalahkan, maka A meragukan sertifikat hak milik yang dimiliki si C.

Buku tentang Letter C sebenarnya hanya digunakan sebagai dasar bukti perpajakan. Informasi mengenai tanah pada buku Letter C sangat kurang lengkap, dan cara pencatatannya kurang teliti dan tidak hati-hati. Karena data yang akurat pada buku Letter C tidak lengkap, banyak permasalahan kemudian bermunculan. Selain itu fungsi Letter C dalam prakteknya juga digunakan sebagai alat bukti.

Berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

“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 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 yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”<sup>5</sup>

Berdasarkan pasal tersebut dinyatakan secara tegas bahwasannya Negara Indonesia dalam melaksanakan pendaftaran tanah menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang cenderung positif karena saat warga negara melakukan pendaftaran tanah maka akan terbit akta ataupun sertifikat, lalu hal lain yang menggambarkan stelsel negatif cenderung positif adalah negara memberikan kesempatan kepada semua yang merasa mempunyai hak atas tanah dapat melakukan penuntutan ataupun keberatan kepada orang atau badan hukum yang hak atas tanahnya diterbitkan oleh kantor pertanahan selama kurang dari 5 (lima) tahun. Maka berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan diatas penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK**

---

<sup>5</sup> Penjelasan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK ATAS GUGATAN PEMILIK LETTER C YANG SUDAH DIALIHKAN DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19 UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK POKOK AGRARIA JO PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan penjelasan diatas dapat diuraikan permasalahan pokok yang menjadi lingkup penelitian ini adalah:

1. Bagaimana implementasi penggunaan Letter C dalam praktik dilapangan ?
2. Bagaimana penerapan kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah setelah 5 tahun diterbitkan timbul gugatan ?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak milik atas gugatan pemilik letter C yang sudah dialihkan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian harus mempunyai tujuan yang ingin di dapat dari penelitian. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang implementasi penggunaan Letter C dalam praktik dilapangan.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang penerapan kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah setelah 5 tahun diterbitkan timbul gugatan
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak milik atas gugatan pemilik letter C yang sudah dialihkan

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

## 1. Kegunaan Secara Teoritis

Diharapkan hasil skripsi ini dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran, baik dalam pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan pengembangan hukum perdata, khususnya dalam bentuk Pendaftaran Tanah yang banyak terjadi di masyarakat.

## 2. Kegunaan Secara Praktis

Tulisan dalam skripsi ini diharapkan dapat berguna antara lain:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi, terutama praktisi hukum dapat memberikan masukan untuk memecahkan berbagai masalah dalam bidang hukum terutama dalam bidang hukum agraria.
- b. Mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah atau pejabat yang berwenang dalam menangani perkara atau kasus terkait dengan masalah yang diteliti.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak terkait dengan masalah yang diteliti.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pembangunan hukum nasional yang dilaksanakan di Indonesia berdasar pada Undang Undang Dasar 1945 yang telah mengalami empat kali amandemen. Tujuan negara Indonesia dinyatakan dalam alinea keempat Pembukaan Undang Undang Dasar 1945, yaitu:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan bangsa Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Dalam Bab 1 Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, disebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum, Sehingga Negara Indonesia menganut asas kepastian hukum. Asas

kepastian hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan perumusan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.<sup>6</sup> Kepastian hukum adalah perlindungan bagi mereka yang mencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang, Artinya seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu.<sup>7</sup>

Dalam negara hukum tugas utama negara bukan hanya terletak pada pelaksanaan hukum, tetapi juga mewujudkan keadilan sosial (*sociale gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat.<sup>8</sup> Hal ini sejalan dengan amanah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, khususnya pada Sila ke-5 yang menyatakan bahwa Bangsa Indonesia menghendaki terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Seperti yang dikatakan oleh Mochtar Kusumaatmadja salah satu fungsi hukum adalah untuk menyediakan jalur-jalur bagi pembangunan masyarakat (politik, ekonomi maupun sosial budaya). Oleh karena itu, hukum juga dapat berjalan ke depan bersama kemajuan di bidang ekonomi dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur.<sup>9</sup>

Tujuan utama Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah melindungi segenap bangsa dan darah Indonesia. Artinya menjaga keamanan diri sendiri dan harta benda seluruh rakyat terhadap bahaya yang mengancamnya dari luar maupun dalam negeri. Oleh karena itu negara melindungi dengan alat-alat hukum dan alat kekuasaan yang ada untuk melindunginya, Oleh karena itu, tata tertib yang memastikan kesejahteraan material, fisik

---

<sup>6</sup> Penjelasan Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

<sup>8</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 71.

<sup>9</sup> Mochtar Kusumaadmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 4.

dan mental melalui hukum-hukum yang berlaku, baik hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis, meliputi kepentingan perorangan, golongan, hubungan antara individu sesamanya atau sesama warga negara. Menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum diharapkan lebih berperan yaitu sebagai “sarana pembaharuan masyarakat” atau *”law as a tool of social engeneering”* atau “sarana pembangunan” dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut:<sup>10</sup>

“Hukum merupakan “sarana pembaharuan masyarakat” didasarkan kepada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.”

Pada hakikatnya pernyataan tersebut mencerminkan perlindungan hak-hak asasi manusia dalam rangka *rule of law* sebagai salah satu landasan negara hukum *rechstaat*. Tujuan negara Indonesia adalah melindungi hak asasi manusia secara konstitusional. Negara hukum mengacu pada negara yang berdasarkan hukum dan menjamin keadilan bagi warganya, dimana semua kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau penguasa, semata-mata berdasarkan hukum atau diatur oleh hukum. Hal yang demikian ini mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warga negaranya. Negara berkewajiban memberikan kepastian hukum dan melindungi hak setiap warga negara untuk memelihara keadilan sosial dan mencegah terjadinya perilaku sosial dalam lingkup masyarakat, sehingga sesuai dengan tujuan hukum. Adapun tujuan hukum itu sendiri, L.J. Van Apeldorn menyatakan:<sup>11</sup>

“Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai. Jadi hukum menghendaki perdamaian dalam masyarakat. Keadaan damai dalam masyarakat dapat terwujud apabila keseimbangan kepentingan masing-masing anggota masyarakat

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>11</sup> L.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-29, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 34.

dijamin oleh hukum, sehingga terciptanya masyarakat yang damai dan adil yang merupakan perwujudan terciptanya tujuan hukum.”

Asas kepastian hukum, yaitu asas negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang artinya seseorang akan dapat memperoleh apa yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>12</sup>

Pelaksanaan pembangunan di bidang hukum sangat erat kaitannya dengan tujuan hukum sebagai sarana pembaharuan dan penataan masyarakat yang sedang berkembang sehingga hukum harus dapat berperan membantu proses perubahan dalam masyarakat.<sup>13</sup> Peranan hukum sangatlah penting bukan saja berfungsi untuk menjaga ketertiban masyarakat, tetapi juga membantu dalam proses perubahan masyarakat, atau dapat dikatakan bahwa hukum adalah alat untuk pembaruan komunitas.<sup>14</sup> Jika seluruh lapisan masyarakat melaksanakan dengan baik fungsi hukum sebagai alat kontrol sosial berdasarkan asas kepastian hukum maka akan tercapai keadilan dan ketertiban. Keadilan adalah konsep memberikan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pembangunan hukum dilakukan melalui reformasi hukum dengan tetap memperhatikan ketertiban hukum yang berlaku dan dampak globalisasi dalam upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum, penegakan hukum dan hak asasi manusia, kesadaran hukum serta pelayanan hukum yang berintikan keadilan, kebenaran, ketertiban dan kesejahteraan serta penyelenggaraan negara yang makin tertib dan teratur sehingga

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

<sup>13</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm.13

<sup>14</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 11.

pelaksanaan pembangunan nasional akan semakin lancar.<sup>15</sup> Dalam teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja.<sup>16</sup> Menurut teori ini, hukum digunakan sebagai sarana pembaharuan. Khusus di Indonesia, hukum yang digunakan untuk mendukung pembangunan adalah Undang-Undang atau yurisprudensi atau kombinasi keduanya.

Namun, yang terpenting dalam pelaksanaannya adalah hukum yang dibentuk dapat berlaku efektif, sehingga hukum harus mencerminkan nilai-nilai kehidupan dalam masyarakat. Teori hukum pembangunan ini berasal dari konsep *law as a tool of social engineering* dari *Roscoe Pound* yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia. Konseps hukum ini adalah gagasan inti dari mazhab Pragmatic Legal Realism.<sup>17</sup>

Salah satu elemen utama negara hukum adalah persamaan kedudukan di hadapan hukum (*equality before the law*) dan supremasi hukum (*supremacy of law*). Di Indonesia, hal ini sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”. Mengingat persamaan kedudukan dihadapan hukum dan pemerintah, maka setiap warga negara yang melanggar hukum yang berlaku akan mendapat sanksi sesuai perbuatan yang dilakukan, dengan kata lain bahwa hukum tidak memandang apakah seseorang itu pejabat, rakyat sipil, militer, Negara akan memberikan sanksi berdasarkan tindakan yang dilakukan tersebut.

Dalam rangka melindungi segala perbuatan dan kehidupan warga negara Indonesia, salah satu bentuk kepastian hukum di Indonesia adalah penguasaan dan penggunaan tanah

---

<sup>15</sup> Ibid, hlm. 14

<sup>16</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm.17

<sup>17</sup> Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 83.

sebagai sarana dan prasarana kehidupan. Undang-Undang mengenai tanah yang berlaku di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan turunannya yang akan saya bahas dalam skripsi ini adalah mengenai hukum pendaftaran tanah dan Peraturan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selaras dengan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Dengan payung hukum pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka lahirlah penjabaran lebih lanjut mengenai sistematika dan tata cara pendaftaran tanah yang telah dirumuskan lebih lanjut adalah pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>18</sup>

Berdasarkan pasal 1 ayat 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional atau disebut lebih lanjut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam arti bahwa BPN memiliki kewajiban untuk melakukan seluruh kegiatan mengenai

---

<sup>18</sup> Penjelasan pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pertanahan dan sebagai lembaga non departemen yang mewakili pemerintah untuk memberikan kepastian hukum kepada warga negara Indonesia mengenai pertanahan.

Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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.

Menurut Effendi Bachtiar Surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah.<sup>19</sup> Sertifikat memberikan peranan penting bagi pemegang haknya yang bersangkutan yang dapat digunakan sebagai alat bukti hak atas tanah apabila ada persengketaan terhadap tanah yang disengketakan baik didalam pengadilan maupun di luar pengadilan.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat. Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak atas tanah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang di daftarkan dalam buku tanah di Badan Pertanahan Nasional.<sup>20</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“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 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

---

<sup>19</sup> Efendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan*. Bandung : Alumni hlm 72

<sup>20</sup> Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 316

diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.“<sup>21</sup>

Dalam kasus ini jelas pemilik Sertifikat Hak Milik yang sudah memiliki usia sertifikat hak atas tanah lebih dari 5 (lima) tahun namun tetap ada pihak yang merasa dirugikan dengan sertifikat yang telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun ini, dalam kasus ini pihak yang dirugikan mengajukan gugatan kepada pengadilan yaitu pengadilan Bale Bandung. Maka sudah jelas apabila pihak pemilik Sertifikat Hak Milik wajib mendapatkan perlindungan hukum dan wajib mendapatkan kepastian hukum.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian yang dilakukan untuk penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu metode penelitian dengan menggunakan bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, norma-norma hukum yang berkaitan dan berkenaan dengan penelitian ini, serta dengan menggunakan literatur-literatur, buku-buku, referensi yang sifatnya ilmiah dan saling terkait serta berkesinambungan satu sama lain dalam penelitian ini. Penelitian jenis ini hukum dikonseptualisasikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum yang dikonseptualisasikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>22</sup> Dalam Penelitian hukum normatif ini penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mempelajari permasalahan dilihat dari segi aturan hukum tentang Agraria.

---

<sup>21</sup> Penjelasan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>22</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Cet.1, hlm. 118.

## 1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini pada dasarnya adalah deskriptif analitis, yaitu menjelaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di dalam skripsi ini<sup>23</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berikhtisar perundang-undangan yaitu yang berhubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya serta penerapan dalam praktek.<sup>24</sup> Pada penelitian ini kajian yang dilakukan diantaranya inventarisasi hukum positif yaitu aturan mengenai Hukum Agraria dan pelaksanaan pendaftaran tanah, asas hukum, asas kepastian hukum.

Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.<sup>25</sup> Pendekatan perundang-undangan statue approach dilakukan dengan menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik apabila digugat oleh pemilik Letter C yang dilahirkan dihubungkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24

---

<sup>23</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hlm.97.

<sup>24</sup> Ibid hlm 96

<sup>25</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008, Cet.4, hlm. 302.

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya yaitu pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan ini dilakukan untuk menelaah berbagai konsep yang ada mengenai permasalahan kasus pemilik Sertifikat Hak Milik apabila digugat oleh pemilik Letter C yang dilahirkan dihubungkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **3. Tahap Penelitian**

Dalam tahap penelitian ini hanya ditekankan dua tahapan yaitu tahap persiapan dan tahap kedua adalah Tahap penelitian. Jenis data yang hendak digunakan adalah studi kepustakaan dan penelitian lapangan :

- a Penelitian Kepustakaan yaitu dimulai dengan pengumpulan data serta teori-teori dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik apabila digugat oleh Letter C yang sudah dialihkan dihubungkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sumber data adalah subyek dari mana data itu dapat di peroleh dalam hal ini sumber data terbagi menjadi tiga sumber, yaitu:

- 1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum bersifat otoritatif.

Artinya sumber-sumber hukum yang dibentuk oleh pihak yang berwenang.<sup>26</sup>

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan

---

<sup>26</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008, Cet.4, hlm.141.

resmi dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

## 2) Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>27</sup> Terdiri dari buku-buku ilmiah, jurnal hukum, kamus hukum, hasil penelitian yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik maupun Letter C.

## 3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna bahan hukum primer dan/atau bahan hukum sekunder yaitu kamus hukum dan lain-lain.<sup>28</sup>

- c. Penelitian lapangan yaitu dengan melihat fakta-fakta yang terjadi dalam pelaksanaan aturan Perundang-undangan dalam praktiknya dan pengumpulan data lapangan seperti wawancara dan dokumentasi dengan pihak terkait.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang maka penulis akan menggunakan data dengan cara

### a Studi Dokumen

---

<sup>27</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Cet.1, hlm. 119.

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet. V, Ghalia Indonesia, jakarta, 1995, hlm, 53.

Studi Dokumen adalah suatu pengumpulan data dengan cara mempelajari Peraturan perundang-undangan buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari serta mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau berbagai bahan hukum yang sesuai dengan kajian tersebut di atas.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara<sup>29</sup>

## 5. Alat Pengumpul Data

Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan. Bahwa setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka<sup>30</sup>

Untuk mengumpulkan data maka penulis menggunakan alat sebagai berikut :

- a Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa bukubuku, serta perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis dengan pencatatan seperti rinci, sistematis dan lengkap.

---

<sup>29</sup> *ibid*, hlm. 57.

<sup>30</sup> Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , Banyu Media, Malang, 2007, hlm 66

- b Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan untuk wawancara dengan instansi terkait mengenai permasalahan-permasalahan secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti handphone, camera, flashdisk.

## 6. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini analisis data nya menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang digunakan adalah pendekatan yuridis kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Dalam hal ini penelitian dengan judul diatas mencoba menggambarkan perlindungan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik apabila digugat oleh Letter C yang sudah dialihkan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 7. Lokasi Penelitian

Lokasi yang saya melakukan penelitian adalah

- a Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Unpas Jalan Lengkong Besar No. 68 Bandung
- 2) Dispusipda Jawa Barat Jln Kawaluyaan Indah II No. 4

- b Instansi

- 1) Kantor Pemerintahan Kota Cimahi Jln Rd. Demang Hardjakusumah Blok Jati, Cihanjuang, Cibabat, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat 40513
- 2) Kantor Kecamatan Cimahi Selatan Jln Baros No 14 Kota *Cimahi*.
- 3) Kantor Kelurahan Melong Jl. *Melong* Sakola No. 72. Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi