

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia adalah negara hukum yang mempunyai tujuan yang tertulis dalam pembukaan UUD RI Tahun 1945. Dimana tujuannya yaitu mencapai kesejahteraan umum seluruh rakyat Indonesia. Untuk mencapai manfaat, diperlukan usaha untuk meningkatkan, mengembangkan dan melindungi barang-barang yang dapat digunakan untuk menopang kehidupan seluruh rakyat Indonesia dan memberikan kepastian hukum. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945, yang mengatakan bahwasannya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (murad Rusmadi, 1991)

Dalam pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah ialah hak atas sebagian tertentu yang ada di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat menjadi UUPA. UUPA adalah aturan yang mengatur tentang macam-macam hak atas tanah di Indonesia. Dan dari macam-macam hak atas tanah tersebut yang sangat kuat adalah hak atas tanah

(Dennys Andreas Sutopo, 2016)

Tanah dapat diperoleh melalui cara perolehan Hak atas tanah, dimana untuk memperoleh hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu :

1. Hak atas tanah yang diperoleh secara original

Adalah hak atas tanah diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.

2. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif

Adalah hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain. (Urip, 2015)

Untuk memberi kepastian hukum, diperlukan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah permasalahan yang penting di dalam UUPA. Sehubungan dengan itu, salah satu tujuan pokok Pasal 19 UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Maka dari itu, dalam UUPA, mewajibkan diadakannya Pendaftaran oleh Pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2).(A.P, 1999)

Pemerintah mengadakan pandaftaran hak atas tanah guna memberikan kepastian hukum. Yang kemudian menerbitkan produk akhir dari pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah sebagai kepastian mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut.(Aulia, A., & Udiana, 2016)

Faktanya masih banyak ditemukan permasalahan tanah, salah satu permasalahan tanah tersebut ialah sertifikat ganda. Sertifikat ganda adalah paparan data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam suatu objek tanah yang sama dengan bentuk fisiknya yaitu berbentuk sertifikat. Akibat dari permasalahan tersebut adalah secara administrasi bidang tanah itu menjadi tumpang tindih baik sebagian maupun seluruh bidang tanah. (M. Rusmadi, 1991) dalam sengketa tanah akibat sertifikat ganda terdapat salah satu fakta yang terjadi adalah seperti Permasalahan pada Putusan Nomor 256/Pdt.G/2020/PN Blb, Aaron membeli tanah Kutjep Tjitjih dan Warga Surwi berdasarkan tanda bukti hak berupa sertipikat hak milik No.433/desa Cimenyan, Blok Gantungan, Asal Konversi Hak Milik Adat

Prs. 114c Seb.D.II.C 1184 dan sertipikat hak milik No. 432/Desa Cimenyan, Blok Gantungan, Asal Konversi Hak Milik Adat Prs. 114c D.II.C 1559. Setelah kurun waktu lebih kurang selama 18 tahun ada yang mempunyai itikad tidak baik dengan mengaku- ngaku mempunyai tanah milik Aaron yaitu H. Oto bin Arkasik melalui kuasanya Djaja Wihardja menjual tanah tersebut kepada M. Djalil Hasan, S.H berdasarkan Akta jual beli yang dibuat dihadapan Idha Widiandih, S.H., Sp.N selaku PPAT yang selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan telah diterbitkan yang kedua dan tumpang tindih dengan SHM milik Aaron. Kemudian setelah kurun waktu selama 16 tahun ada yang mempunyai itikad tidak baik dengan mengaku-ngaku mempunyai tanah milik Aaron yaitu D. Warga Surwi dengan menjual tanah tersebut kepada Eddy Makmunadi bersumber pada Akta jual beli yang dibuat dihadapan Achmad Kosasih, SIP sebagai PPAT. Yang kemudian oleh Eddy Makmunadi dijual kepada Ining berdasarkan Akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Idha Widiandih, SH PPAT Cimenyan yang selanjutnya oleh Ining dijual kepada Rambert Gandaputra berdasarkan Akta jual beli yang dibuat dihadapan Citra Isma Uspitasari, SH.,M.Kn PPAT Cimenyan. Pada fakta ini, terdapat perbuatan melawan hukum dengan adanya tumpang tindih (*overlap*) antara SHM milik Aaron dengan SHM milik H. Oto bin Arkasik dan Eddy Makmunadi. Pemerintah melahirkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah sebagai bentuk minimalis permasalahan sertifikat ganda. (Chadidjah, n.d.)

mengarah pada latar belakang masalah yang akan dikaji penulis yaitu tentang sertifikat ganda, dilakukan penelitian untuk penyusunan skripsi yang berjudul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DENGAN TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Pada Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah ?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah ?
3. Bagaimana Penyelesaian Terhadap Masalah yang Timbul dari Sertifikat Ganda ?

C. Tujuan Penelitian

1. Ingin mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Pada Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah
2. Ingin mengetahui dan menganalisis Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

3. Ingin mengetahui dan menganalisis penyelesaian terhadap masalah yang timbul dari sertifikat ganda

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian mencakup :

1. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap BPN supaya lebih teliti lagi dalam menerbitkan sertifikat agar tidak terjadi lagi permasalahan sertifikat ganda.

2. Kegunaan Praktis

- a. Manfaat praktis bagi peneliti adalah untuk menambah pengetahuan peneliti tentang perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dengan terbitnya sertifikat ganda.
- b. Manfaat praktis bagi BPN adalah menjadi masukan untuk kedepannya agar tidak terjadi kembali permasalahan tentang sertifikat ganda.

E. Kerangka Pemikiran

Ketentuan dalam melakukan pendaftaran tanah tercantum di dalam Pasal 19 UUPA yang mana dapat menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah yaitu diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya secara khusus diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam Pasal 1 ayat (1) dijelaskan mengenai pengertian Pendaftaran Tanah merupakan

suatu kegiatan yang diadakan oleh pemerintah yang berkesinambungan, terbentuk dalam lingkup pengumpulan, dengan sifat waktu secara terus menerus, pembukaan, penyajian dan pengolahan beserta pemeliharaan data yuridis dan data fisik yang berbentuk peta, daftar bidang tanah, serta satuan rumah susun. (Boedi, 2008)

Pengajuan permohonan pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 14 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa :

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sebagaimana poin di atas, membuktikan bahwa yang kuat untuk kepemilikan tanah yaitu sertifikat. Terdapat Manfaat sertifikat yaitu menunjukkan suatu pembuktian berbentuk data yuridis dan data fisik. Dari data yuridis dan fisik termasuk dalam sertifikat yang bisa berlaku menjadi surat tanda bukti hak. Sertifikat ini berlaku selama data fisik dan data yuridis sama dengan data yang ada di buku tanah serta surat ukur hak yang bersangkutan. Selalu terjadi permasalahan sengketa tanah, yang mana disebabkan karena tidak sesuai dengan pegawai badan pertanahan nasional yang terdapat dalam pengumpulan data yuridis dan data fisik tanah yang terdapat dalam suatu penerbitan sertifikat. (murad Rusmadi, 1991, hal. 8)

Dalam penyelesaian sengketa tanah ini tidak bisa disamaratakan, karena

dalam menghasilkan suatu keputusan prosesnya perlu melalui beberapa tahapan yang mana harus dilihat terlebih dahulu dari masalah yang diajukannya. Di dalam suatu sengketa terdapat beberapa macam sifat permasalahan, yaitu diantaranya :

1. Persoalan prioritas untuk diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang belum ada haknya.
2. Penggunaan alat bukti perolehan yang digunakan untuk dasar pemberian hak yang berupa bantahan.
3. Peraturan yang tidak benar sehingga menyebabkan kekeliruan atau kesalahan pemberian hak.
4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek soal praktis. (murad Rusmadi, 1991, hal. 23)

Berdasarkan poin di atas kesimpulannya yaitu masalah yang disebabkan oleh permasalahan teknis penyelesaiannya yang berupa suatu petunjuk teknis dari lembaga terkait dengan tanah, sedangkan jika permasalahannya yang mengajukan merupakan permohonan individual yang dirugikan dari penetapan seorang pejabat maka penyelesaiannya tidak dapat hanya suatu petunjuk teknis dari suatu lembaga yang terkait. Sehingga dalam sengketa tanah ini banyak pihak yang mengambil jalur pengadilan, lantaran adanya suatu kerugian terhadap akibat terjadinya dari pihak lain yaitu berupa perbuatan hukum yang menyimpang.

Dalam hal ini pemerintah sebenarnya telah mempunyai cara penyelesaian

permasalahan tentang timbulnya sengketa tanah. Dari hal tersebut sesuai dengan Pasal 32 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang membuktikan bahwa sertifikat yang sudah diterbitkan mengenai suatu bidang tanah secara sah dengan pencantuman nama orang atau sebuah badan hukum yang berasaskan itikad baik dan benar-benar menguasai tanah tersebut dan apabila tidak ada pihak yang mengakui tanah tersebut dalam waktu lima tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan maka secara sah akan menjadi pemilik tanah tersebut. (Florianus SP Sangsun, 2008)

Dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah di masyarakat, tujuan Pasal tersebut belum dapat menyelesaikannya . Sengketa tanah yang sering terjadi adalah sertifikat ganda. Penyebabnya adalah adanya dua sertifikat atau lebih yang berbeda datanya tetapi menguraikan satu bidang tanah yang sama, sehingga terjadi tumpang tindih.

Penggunaan teori yang berbeda antara UUPA dan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini menyebabkan permasalahan sertifikat ganda. Pada UUPA menggunakan teori publikasi positif. (Urip, 2010)

Sedangkan pada PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menggunakan teori sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. (Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2012)

Kedua teori di atas memakai asas yang berbeda, teori sistem publisitas negatif memakai asas *nemo plus iuris*. Sedangkan teori publikasi memakai asas itikad baik. Artinya adalah pihak yang sebenarnya mendapatkan

perlindungan. Asas ini dapat digunakan untuk mengajukan gugatan oleh pihak yang merasa sebagai pemilik sebenarnya atas tanah tersebut. (Adrian, 2010)

Dapat disimpulkan bahwa teor-teori tersebut tetap dapat saling dihubungkan dalam mewujudkan teori kepastian hukum.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan tata cara mendapatkan pengetahuan secara sistematis. Disini penulis memakai dua metode penelitian, yaitu :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini penulis memakai metode deskriptif analitis, deskriptif ini berupa menjelaskan rinci, terstruktur dan menyeluruh terkait perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dengan terbitnya sertifikat ganda, dan analitis disini mengkaji Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yuridis normatif ialah pendekatan yang dilakukan dengan cara memahami konsep-konsep, teori-teori, peraturan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang terkait dengan penelitian ini.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Tahap Persiapan

Pada tahap ini, penulis melaksanakan penelitian dengan mempelajari putusan hukum, peraturan-peraturan, artikel ilmiah, buku-buku, serta

sumber lain yang terkait penulisan hukum ini. Bahan hukum terbagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu ;

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penejelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

b. Tahap Penelitian

Penelitian lapangan dilakukan supaya memperoleh data primer dengan cara melakukan wawancara terhadap narasumber terkait penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis ialah :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari dan mencari materi seperti buku, dokumen, teori-teori serta jurnal-jurnal terkait permasalahan yang akan dibahas.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan ini dilakukan penulis dengan cara datang langsung ke tempat penelitian.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penelitian ini, alat pengumpulan data yang digunakan sebagai alat yang melengkapi penelitian, data kepustakaan yaitu laptop dan alat tulis.

b. Data Lapangan (*Field Research*)

Dalam melakukan penelitian ini, alat pengumpulan data yang digunakan sebagai alat yang melengkapi penelitian lapangan seperti buku untuk mencatat, alat tulis, telepon seluler sebagai penunjang wawancara kepada pihak aparat penegak hukum yang terkait.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data yuridis kualitatif, yaitu mengungkapkan kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan data lapangan yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di tempat yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas oleh penulis, antara lain :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan,
Jl. Lengkong Dalam, Nomor. 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota
Bandung, Jawa Barat, 40251

b. Penelitian Lapangan

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Komplek
Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang No. KM.17, Pamekaran,
Sorean, Bandung Regency, Jawa Barat 40912