

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. (Sutedi, 2010, hlm. 1)

Adapun tujuan dari penerbitan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan Makmur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Hal ini berkaitan dengan Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Setiap kebijakan ekonomi termasuk penggunaan sumber daya alam memacu pada pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan.

Berdasarkan Badan Pertanahan Nasional bahwa tanah di Indonesia harus mengedepankan konsep pembangunan berkelanjutan karena masih banyaknya pengelolaan tanah yang tidak sesuai prosedur. Padahal asset tanah merupakan

bagian vital bagi masyarakat Indonesia. Hal ini diutarakan oleh Arie Sukanthi Hutagalung yang menyatakan bahwa Tanah sebagai modal dasar pembangunan menuju kesejahteraan dengan prinsip yang berkembang di masyarakat Indonesia. Namun, terdapat permasalahan yang harus dihindarkan yakni upaya tanah sebagai alat perdagangan secara besar-besaran, tentu permasalahan tersebut akan melanggar ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 Hasil Amandemen Ke-IV. (Hutagalung, 2008, hlm. 83)

Adapun dari Mac Andrews mengemukakan pendapatnya mengenai tanah yang ada di Indonesia : (Wiradi, 2009, hlm. 34)

“Land in this context is seen as the the provider of food and clothing. This view, it should be noted, is in direct contrast to the western concept of land an economic or commercial commodity to be bought and sold in a market economy with financial return as the main consideration.”

Mac Andrews dalam hal ini mengartikan bahwa tanah dipandang sebagai penyedia sandang pangan. Pandangan ini, perlu dicatat, sangat bertolak belakang dengan konsep barat tentang tanah sebagai komoditas ekonomi atau komersial untuk diperjualbelikan dalam ekonomi pasar dengan keuntungan finansial sebagai pertimbangan utama.

Permasalahan mengenai tanah sebagai alat dagangan tidak hanya terjadi di Indonesia melainkan di negara lain. Hal ini diutarakan oleh Roy M. Robbins menyatakan permasalahan mengenai tanah juga terjadi di belahan negara lain seperti di Amerika Serikat yaitu sebagai berikut : (Wiradi, 2009, hlm. 34)

“The last thirty years have witnessed the controversies over speculator versus settlers; cheap land and Jacksonian democracy;

slavery and the public lands; the Homestead Act and its significance; public land as a safety valve of the eastern economic order; railroad land grants and settlement policies; the various fight over forest conservation; grasslands, minerals, reclamations, and water power; conservation versus preservation; and the most recent issue of ceding the remaining land to the states.

Roy M Robbins juga menjelaskan sebagaimana diuraikan di atas bahwa tiga puluh tahun terakhir telah menyaksikan kontroversi mengenai spekulasi versus pemukiman; tanah murah dan demokrasi Jacksonian; perbudakan dan tanah publik; UU Wisma dan signifikansinya; lahan publik sebagai katup pengaman tatanan ekonomi timur; hibah tanah kereta api dan kebijakan pemukiman; berbagai perebutan pelestarian hutan; padang rumput, mineral, reklamasi, dan tenaga air; konservasi versus pelestarian; dan masalah terbaru tentang menyerahkan tanah yang tersisa ke negara bagian

Berbagai cara dapat ditempuh dalam rangka meminimalkan dampak negatif tanah sebagai komoditas. Kepemilikan tanah tentu sangat berhubungan dengan alat bukti kepemilikan tanah baik berupa sertifikat tanah atau alat bukti yang diakui oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Alat bukti kepemilikan tanah harus dimiliki oleh Warga Negara Indonesia yang merasa mempunyai sebidang tanah atau asset yang berdiri diatas tanah seseorang. Pemberlakuan tersebut dilakukan secara universal sehingga harus dipatuhi oleh seluruh lapisan masyarakat dan lembaga.

Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia. Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan

tanah antara berbagai elemen yang ada didalam suatu negara. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah masyarakat. (Lempoy, 2014, hlm. 99)

Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arahannya dari pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis. (Bernhard Limbong, 2015, hlm. 357)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang tergolong pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang seharusnya ada untuk mengatur hal-hal yang klasifikasi mengenai tanah, seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri.

Untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh peraturan pemerintah. Lalu akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang didalamnya memberi kepastian mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut. (Aulia, 2011, hlm. 2)

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini

dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa. (Saija, R., Letsoin, F. X. R. V., Akyuwen, R. J., & Radjawane, 2020, hlm. 82)

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan, jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang atau *in casu* PPAT. (Mamudji, 1995, hlm. 172)

Pada umumnya, sertifikat hak atas tanah diterbitkan sebagai suatu wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara implisit. Dikatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur bahwa

sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dalam ketentuan tersebut tidaklah menyebutkan sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak secara langsung. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :

“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 yang bersangkutan.”

Hal ini berarti bahwa data fisik, yang meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah serta data yuridis yang meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut, yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. (Urip Santoso, 2012, hlm. 212)

Suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu

dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan. Dalam hal sertifikat ganda hak atas tanah, maka akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.

Peristiwa mengenai pengakuan hak pakai atas tanah oleh instansi negara tanpa adanya kejelasan akta peralihan yang sah kerap terjadi di masyarakat, hal ini terjadi pada ahli waris yang berdomisili di Dayeuh Kolot, dimana ahli waris tersebut merupakan keturunan dari Madasan sebagai pemilik sah atas tanah yang diduduki oleh Kodam III Siliwangi, namun ternyata Kodam III Siliwangi menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan milik kodam dengan bukti hak sertipikat hak guna pakai karena adanya pelepasan hak atas tanah yang terjadi pada tahun 1954, padahal semasa hidupnya Madasan tidak pernah

melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut, sayangnya Majelis Hakim sebagaimana diputuskan dalam Putusan Nomor 48/PDT.G/2010/PN.Bb, yang mana dalam amar putusannya Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah tersebut sah milik dari Kodam III Siliwangi, berdasarkan histori Kodam III Siliwangi tidak memiliki akta peralihan tanah tersebut dan didalam Buku Letter C Desa Citerep tanah tersebut juga belum pernah dialihkan kepada siapapun, yang menunjukkan bahwa tanah tersebut seharusnya dinyatakan milik penggugat yaitu Ahli Waris Idjah dan Didi , Ahli Waris dari Madhasan dan Acih Arnat, dan Ahli Waris dari Iros dan Rukmana Abdul Rohim. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk membuat skripsi yang berjudul **KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK PAKAI YANG DIGUNAKAN OLEH KODAM III SILIWANGI SEBAGAI BUKTI PEMAKAIAN HAK ATAS TANAH TANPA ADANYA AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA.**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana keabsahan Sertipikat Hak Pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah ?
2. Bagaimana akibat hukum dari sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah ?

3. Bagaimana solusi dari permasalahan hukum yang timbul akibat sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis keabsahan Sertipikat Hak Pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah;
2. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis akibat hukum dari sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah; dan
3. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis solusi dari permasalahan hukum yang timbul akibat sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat :

- a. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan diharapkan dapat membuka cakrawala serta pengetahuan mengenai penerapan hukum secara nyata sehingga untuk masa mendatang dapat tercipta situasi hukum yang lebih kondusif; dan

- b. Dapat menjadi referensi penelitian pengalihan hak atas tanah khususnya mengenai keabsahan sertipikat hak pakai sebagai dasar pengalihan dan penguasaan hak milik atas Kodam III Siliwangi.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, kegunaan penelitian ini diharapkan:

- a. Menambah wawasan dan kemampuan berpikir mengenai penerapan teori yang telah didapat dari mata kuliah yang telah diterima ke dalam penelitian yang sebenarnya;
- b. Memberikan informasi kepada pembaca mengenai analisis yuridis mengenai keabsahan sertipikat hak pakai sebagai dasar pengalihan dan penguasaan hak milik atas Kodam III Siliwangi; dan
- c. Bagi instansi/pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan yang berguna dalam memberikan pengawasan terhadap keabsahan sertipikat hak pakai sebagai dasar pengalihan dan penguasaan hak milik atas Kodam III Siliwangi.

E. Kerangka Pemikiran

Grand theory yang merupakan suatu dasar lahirnya teori-teori lain dalam berbagai level. Dalam penelitian ini, kerangka pemikiran pertama kali disusun dengan *grand theory* yang merupakan kerangka dasar untuk membahas dasar filosofi penelitian ini, yakni kepastian hukum, kemanfaatan hukum, keadilan, dan teori kewenangan, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan teori yang lahir atas perkembangan paham positivisme hukum yang berkembang pada abad ke 19. Kepastian hukum sangat erat kaitanya dengan hukum positif yakni suatu hukum yang berlaku dalam suatu wilayah Negara dan atau kedaan tertentu yang berbentuk tertulis (Peraturan Perundang-Undangan). Aturan tersebut pada prinsipnya mengatur atau berisi tentang ketentuan-ketentuan umum yang menjadi pedoman bertingkah laku bagi setiap individu masyarakat. (Peter Mahmud Marzuki, 2008, hlm. 136)

2. Keadilan Hukum

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata adil yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya. (Fernando, 2007, hlm. 57)

3. Teori Perlindungan Hukum

Natsir Asnawi, menyatakan bahwa : (Asnawi, 2015, hlm. 60)

“Perlindungan hukum merupakan elemen mendasar dalam hukum. Perlindungan berkaitan dengan upaya penegakan dan pemulihan hak-hak keperdataan subjek hukum tertentu, maka perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya untuk menegakkan dan/atau memulihkan hak-hak keperdataan subjek hukum tertentu.”

Hak merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Hubungan yang erat antara hak dan kewajiban adalah hak berpasangan dengan kewajiban, artinya apabila seseorang mempunyai hak, maka ia memiliki kewajiban kepada orang lain.

Teori kepastian, keadilan, kemanfaatan dan perlindungan hukum merupakan teori yang mendasari pemberlakuan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi negara dan Pancasila sebagai ideologi negara di Indonesia yang dijadikan sebagai landasan yuridis atau *middle theory* dalam penulisan skripsi ini.

Middle theory yang dibahas dalam skripsi ini adalah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi negara dan Pancasila sebagai ideologi negara di Indonesia. Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yang menyatakan bahwa :

“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 kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, 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.”

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyatakan pendapatnya mengenai makna yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat tersebut, yaitu pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular. (H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, 2008, hlm. 84)

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*). Sebagai negara hukum, maka Negara Indonesia selalu menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan serta wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

Tujuan Negara Indonesia menurut Kaelan, maka salah satu dari tujuannya yaitu mengenai “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumpah darah Indonesia”, maka salah satu tugas dari instrumen hukum adalah untuk melindungi warga Indonesia dari ancaman apapun salah satunya adalah dalam bidang perekonomian yang merupakan salah satu hal yang menjadi pokok dalam kehidupan manusia. (Kaelan, 2003, hlm. 160)

Lawrence M Friedman menyatakan bahwa *Welfare State* adalah tanggung jawab negara terhadap kesejahteraan warganya yang menjangkau intervensi pasar maupun terhadap perbankan. Intervensi suatu pemerintahan dalam *Welfare State* meliputi berbagai aspek ekonomi, keuangan, keamanan, bahkan sampai dengan telekomunikasi dan transportasi maupun perbankan. Situasi ini merupakan bentuk khas negara secara umum yang dinamakan "Negara Kesejahteraan", atau lebih luas, negara pengatur kesejahteraan.

Salah satu bentuk perwujudan dari negara kesejahteraan adalah memberikan kepastian hukum mengenai peraturan mengenai pertanahan, sehingga hal ini diamanatkan dalam Pasal 33 (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa : (Potan Arif Harahap, 1985, hlm. 102)

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan salah satu landasan pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mana hal ini dijadikan sebagai *Applied Theory* dalam skripsi ini. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penulis berpendapat bahwa ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu tanah hak yang lahir karena hukum adat, tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, tanah hak yang lahir karena undang-undang dan tanah hak yang lahir karena pemberian sedangkan pihak yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak untuk memiliki atau menguasai tanah hak, adalah :

1. Perseorangan (*Naturlijk Person*): baik individu maupun sekelompok individu secara bersama-sama berkewarganegaraan Indonesia maupun berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di Indonesia; dan
2. Badan hukum (*Recht Person*): meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Badan Otorita, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Perseroan Terbatas, dan Yayasan.

Tanah hak yang dipunyai atau dimiliki oleh subjek hak tentunya memiliki batasan-batasan kewenangan tertentu. Batasan kewenangan tersebut telah digariskan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sesuai dengan jenis hak yang diperoleh dan tertulis dalam Sertipikat Hak Atas tanah. Sesuai dengan *title*-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam

mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah. Tidak sesuai hak dan kewajiban inilah yang kemudian senantiasa memunculkan persoalan hukum tersendiri yang bertalian dengan tanah yang dikenal dengan istilah sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dengan demikian, semakin luaslah pengertian subyek hak, meskipun dikategorikan ke dalam dua klasifikasi, tetapi untuk yang berstatus badan hukum sebagai subyek pemberian hak jauh lebih luas penjabarannya dibandingkan dengan pengertian badan hukum sebagai subyek hukum, dan jika dikaitkan antara subyek hukum dengan subyek pemberian hak sebagaimana dijabarkan di atas, maka pada prinsipnya adalah sama. Artinya, subyek hukum juga merupakan subyek hak.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif Samun Ismaya menyatakan bahwa : (Ismaya, 2018, hlm. 46)

“Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.”

Kajian secara yuridis jika Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Muchtar Wahid menekankan dua hal pokok tentang tujuan atau hakikat pendaftaran tanah yang substansinya menjamin kepastian hukum, yakni : (Wahid, 2016, hlm. 126–127)

1. Kelompok teknis; menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah;
2. Kelompok yuridis; terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang tanah yang terdaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah, serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili kewarganegaraan, dan pihak lain serta bebanbeban yang membebaninya.

Dua informasi yang dituangkan dalam sertipikat: pertama, data fisik yang menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya, dan kedua, data yuridis, yang menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, tentang pemegang haknya dan pihak-pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.

Kedua informasi data di atas yang dituangkan dalam sertipikat adalah merupakan cuplikan atau salinan dari buku tanah. Urip Santoso menyatakan bahwa : (Santoso, 2016, hlm. 269)

“Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah

dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, sehingga dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah bertujuan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak.”

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam kajian secara sosiologis kepastian hukum hak atas tanah ada dua bagian yang perlu ditelaah, yakni bagian pertama menyangkut proses penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh institusi BPN RI dan bagian kedua adalah menyangkut lembaga peradilan yang berfungsi sebagai lembaga penyaring yang oleh para pakar disebut dengan kutub pengaman, Muchtar Wahid, menyatakan bahwa : (Wahid, 2016, hlm. 115)

“Lebih jauh lagi, proses penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut Muchtar Wahid merupakan hasil dari berfungsinya substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum. Substansi hukum dalam hal ini meliputi peraturan perundangundangan yang menjadi dasar pelaksanaan kebijakan, sistem dan tujuan pendaftaran tanah dan tata laksanaanya. Sedangkan struktur hukum mencakup keadaan institusi dan aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah (BPN RI).”

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas hak nya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun berkelompok (masyarakat) di lembaga peradilan. Oleh karenanya untuk sertipikat hak atas tanah yang demikian, baru dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum pasti setelah memperoleh putusan hakim.

F. Metode Penulisan

1. Spesifikasi Penelitian

Peneliti menggunakan metode deskriptif analitis untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaanya yang menyangkut permasalahan yang diteliti yakni mengenai keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria. (Soemitro, 1985, hlm. 93)

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan yaitu metode pendekatan Yuridis Normatif. Menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa : (Soemitro, 1985, hal. 106)

“Metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan / teori / konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis.”

Peneliti dalam hal ini melakukan kajian terhadap Hukum Perdata Nasional yang berlaku dengan menganalisa norma – norma serta peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian akan dilakukan dengan dua tahap penelitian, yakni sebagai berikut :

a. Tahap Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber - sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam skripsi ini. Penelitian kepustakaan ini disebut data sekunder, yang terdiri dari :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen ke IV Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; dan
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah maupun pendapat para pakar hukum.
 - 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang menjelaskan serta memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu kamus dan bibliografi.
- b. Tahap Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan guna menunjang data sekunder dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi mengenai keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria.

4. Teknik Pengumpulan Data

Salah satu penunjang peneliti dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan buku - buku maupun dokumen tertulis yang berkaitan dengan keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria yang selanjutnya dilakukan proses klasifikasi dengan cara mengolah dan memilih data yang telah dikumpulkan ke dalam bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan penyusunan secara teratur dan sistematis.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan wawancara terarah yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan- pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan dan metode tanya jawab yang disesuaikan dengan situasi ketika studi lapangan.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Studi dokumen dilakukan dengan menggunakan perpustakaan untuk memperoleh informasi dan data serta melakukan penelitian

dengan mempelajari buku-buku di perpustakaan, surat kabar, dokumen, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyusunan undang-undang ini. Data kepustakaan ini penulis gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian penulis, yakni keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria.

b. Data Lapangan

Data lapangan didapatkan melalui tanya jawab terhadap narasumber, tentunya merupakan wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan mempersiapkan serangkaian pertanyaan sebagai pedoman wawancara mengenai permasalahan yang bersangkutan dengan objek penelitian keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria sebagai bahan penelitian hukum.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis kualitatif yaitu interpretasi mendalam tentang bahan-bahan hukum sebagaimana lazimnya penelitian hukum normatif. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan penulis hubungkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk menghasilkan suatu penilaian obyektif guna menjawab

permasalahan dalam penelitian yakni mengenai keabsahan sertipikat hak pakai yang digunakan oleh Kodam III Siliwangi sebagai bukti pemakaian hak atas tanah tanpa adanya akta peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria. (Ali, 2011, hlm. 105)

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penelitian hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.

b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

- 1) Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR / BPN) Kabupaten Bandung, di Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang, Pamekaran, Kec. Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912.