

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat aktivitas manusia, tetapi juga berfungsi sebagai media untuk membangun tempat tinggal, tempat tumbuhnya berbagai tumbuhan, dan tempat terakhir manusia tinggal. Dengan pertumbuhan populasi, kebutuhan tanah akan semakin meningkat. Oleh karena itu, semua orang ingin memiliki dan menguasai sebidang tanah sendiri. Salah satu cara untuk menjadi pemilik tanah adalah dengan membeli atau menjual tanah. Untuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah, pemilik harus memiliki sertipikat tanah yang masih sah dan sesuai dengan hukum di Indonesia. Proses pengurusan Sertipikat tanah biasanya melibatkan perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris atau pejabat lain yang berwenang. Sertipikat tanah adalah salah satu cara untuk membuktikan bahwa seseorang tersebut memiliki tanah. (Gideon et al., n.d.)

Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah diperlukan untuk memenuhi Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dibuat dengan tujuan mengkodifikasi dan menyederhanakan aturan dengan menggabungkan

beberapa peraturan, mengganti ketentuan dan norma yang sudah tidak relevan, dan mengatur hal-hal baru sesuai dengan kebutuhan hukum dan kebutuhan masyarakat. (Maufiroh et al., 191 C.E.)

Pendaftaran tanah pada hakekatnya dilakukan di seluruh wilayah NKRI yang meliputi:

1. Proses mengukur, memetakan, dan mencatat informasi tentang tanah.Registrasi kepemilikan dan perolehan hak atas tanah.
2. Pengaturan Sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti milik yang sah dan kuat. (Sutedi, A. (2011). Sertipikat Hak Atas Tanah. Indonesia: Sinar Grafika.)

Berikutnya menurut Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia ditujukan untuk:

1. Memberi jaminan hukum dan perlindungan pada individu yang memiliki hak atas suatu area lahan.
2. Menyampaikan data pada stakeholder yang terkait.
3. Menciptakan tata kelola administrasi pertanahan yang teratur.

Bidang teknis yang meliputi ciri-ciri fisik seperti letak, luas, dan batas-batas tanah yang dipermasalahkan harus diketahui dengan jelas agar terdapat kepastian hukum pada objek hak atas tanah. Salah satu faktor yang menentukan kepastian hukum adalah letak dan luasnya harta benda. Pengukuran kadaster dilakukan pada petak lapangan untuk mendapatkan luas dan lokasi yang tepat. Komponen penting dalam Sertipikat hak atas tanah ialah surat ukur yang memetakan data pengukuran secara jelas. Jika pemilik tanah di setiap sisi batas

ingin memastikan letak batasnya, mereka dapat melihat sendiri temuan pengukuran dan batasnya sebelum pemetaan dimulai. Pemilik properti yang bersebelahan menandatangani perjanjian pembatasan yang bertentangan jika semua pihak telah mencapai kesepakatan. Upaya penyelesaian konflik akan dilakukan jika terjadi perselisihan mengenai perbatasan. Persetujuan batas pemilik perbatasan dijadikan dokumen pendaftaran tanah beserta data tambahannya. Dokumen ini dapat diverifikasi keakuratannya oleh otoritas yang berwenang jika diperlukan. (Tanah et al., n.d.-a)

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, instrumen yang mengikat secara hukum adalah suatu akta yang dibuat menurut tata cara yang sudah ditetapkan oleh atau di depan pejabat umum yang diberi kuasa di daerah tempat akta itu dibuat. Secara teori, suatu surat atau perbuatan yang dibuat secara formal sejak awal dapat dianggap asli. Secara formal, akta yang sah yaitu akta yang dibuat dengan UU dan dilaksanakan oleh atau di depan pejabat-pejabat umum yang ada daerah hukum yang sesuai di tempat di mana akta itu dibuat; hal ini tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta asli hanyalah Notaris, menurut Pasal 1868 KUH Perdata. Perbuatan sejati memiliki tiga jenis kekuatan pembuktian yang berbeda, khususnya:

- a. Kekuatan pembuktian formil, yang dapat digunakan para pihak untuk menunjukkan bahwa mereka telah menjelaskan secara memadai syarat-syarat akta;

- b. Kekuatan pembuktian materil, Sejauh mana terdapat bukti yang kuat bahwa peristiwa yang dituangkan dalam akta itu benar-benar terjadi, sesuai kesepakatan para pihak;
- c. Kekuatan mengikat, Para pihak dan pihak ketiga mana pun yang terlibat terikat oleh akta ini karena akta ini menunjukkan bahwa mereka datang ke hadapan pejabat publik dan menjelaskan apa yang tertulis di dalamnya pada tanggal yang ditentukan dalam akta. Suatu akta dinyatakan asli memiliki kekuatan pembuktian luar karena melibatkan pihak ketiga.

Penerapan teori ini menunjukkan bahwa Sertipikat hak atas tanah bukanlah satu-satunya alat bukti yang dapat digugat dan berakhir di pengadilan. Bahkan, terdapat kasus-kasus dimana diambil keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menunjukkan bahwa meskipun sudah berlalu lebih dari lima tahun, Sertipikat hak atas tanah tetap tidak sah secara hukum. Dengan demikian, Sertipikat tersebut tidak menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang sepenuhnya kepada pemiliknya. Orang lain yang memiliki hak atas barang itu dapat menggugat atas surat hak milik atas tanah itu, dan apabila kepemilikannya dapat ditunjukkan secara sah, maka surat hak milik itu dapat dicabut. Tujuan dibentuknya sistem pendaftaran tanah ialah untuk memberi perlindungan dan kejelasan hukum. Pemegang Sertipikat hak atas tanah seringkali dihadapkan pada ketidakpastian mengenai hak-haknya, sehingga menimbulkan beberapa tuntutan hukum yang meminta pencabutan Sertipikat melalui lembaga hukum. (Panah et al., 2021a)

Pada tahun 2003, terjadi perkara di Kecamatan Cibeunying Kidul Kota Bandung Jawa Barat. Perkara ini telah diputuskan oleh Mahkamah Agung melalui putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 158 /K/TUN/2005 yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan putusan tersebut, Sertipikat Hak Milik Nomor 3XY/1976 atas nama Tuan S (tergugat) dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum karena tanah objek sengketa merupakan milik Tuan R (penggugat) yang merupakan tanah warisan pemberian dari mendiang ayahnya yang bernama Tuan A, dengan bukti kepemilikan Adat Girik Letter C Kohir Nomor : 29YX, Persil 14X. S. Yang mana telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 118X/10X/1976 atas nama tuan O.

Perkara ini bermula karena adanya pemekaran Kecamatan di Wilayah Kota Bandung berdasarkan PP No. 16 Tahun 1987, maka Kecamatan Cibeunying terbagi dua (2) yaitu Kecamatan Cibeunying Kaler dan Kecamatan Cibeunying Kidul, dengan demikian obyek sengketa termasuk pada wilayah Kecamatan Cibeunying Kaler, oleh karena itu pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 118Y tersebut terjadi perubahan yang dilakukan oleh Tergugat yaitu menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 33X/1976 atas nama Tuan S yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 1994, maka atas dasar itulah Penggugat pada tanggal 8 Maret 2003 mengirim surat kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Perihal Permohonan Pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor: 118Y sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor: 33X, tetapi Tergugat tidak menjawab surat Penggugat.

Dapat dikemukakan bahwa sertipikat akan kehilangan kekuatan hukum jika ada pihak lain yang dapat membuktikan dengan jelas bahwa ia memiliki hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian, segala hal yang berkaitan dengan tanah objek sengketa akan kehilangan kekuatan hukum dengan segala konsekuensi hukumnya. Ini menunjukkan bahwa sertipikat tersebut dianggap tidak sah atau batal secara hukum.

Penelitian mengenai Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah sudah terlebih dulu dilakukan oleh (Gideon et al., n.d.) dalam jurnalnya yang berjudul **KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BERDASARKAN PP NOMOR 18 TAHUN 2021**. Yang membedakan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan adalah, peneliti lebih berfokus pada bagaimana kekuatan hukum sertipikat tanah jika terjadi pembatalan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena adanya cacat administrasi hukum, juga untuk mengetahui bagaimana penyelesaiannya terhadap pihak yang dirugikan dengan adanya pembatalan sertipikat tanah oleh PTUN.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan dengan latar belakang yang sudah dipaparkan, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengelolaan Sertipikat tanah sebagai alat bukti terkuat sebagai bukti kepemilikan tanah menurut PP No 18 Tahun 2021?
2. Bagaimanakah sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dibatalkan oleh PTUN?

3. Bagaimana penyelesaiannya terhadap pihak yang dirugikan dengan adanya pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh PTUN karena adanya bukti kepemilikan lain?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan Sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah terkuat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum Sertipikat tanah sebagai alat bukti terkuat kepemilikan hak atas tanah,
3. Untuk mengetahui penyelesaiannya jika Sertipikat sudah terbit sebagai alat bukti terkuat namun dibatalkan karena terdapat bukti kepemilikan lain.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil analisis ini diharapkan bisa memberi kontribusi baik secara teoritis ataupun praktis, ialah:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi upaya pengembangan ilmu hukum terutama dalam kebijakan hukum perdata mengenai materi yang akan penulis angkat. Selain itu, analisa ini bisa dijadikan acuan untuk penelitian sejenis.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Melengkapi praktisma pustaka di Universitas Pasundan.
- b. Penelitian ini ditujukan bisa memberi pemahaman dan masukan bagi peneliti terutama agar analisa ini bisa bermanfaat khususnya untuk memperbanyak pengetahuan untuk melakukan penelitian hukum.
- c. Bagi penegak hukum, penelitian ini ditujukan bisa jadi masukan yang positif untuk menciptakan konsep tatanan hukum yang lebih baik di Indonesia,

## E. Kerangka Pemikiran

UUD Negara RI disahkan pada tahun 1945. Selain menjadi landasan konstitusi Indonesia, UUD 1945 juga dianggap sebagai kitab hukum tertinggi negara. Oleh karena itu, peranannya sangat penting dalam hidup berbangsa dan bernegara.

Sebagaimana ada dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, Negara Indonesia adalah Negara Hukum (*Rechtsstaat*). Dalam arti paling sempit, Negara Hukum ada untuk memajukan kesejahteraan sosial dengan memajukan ketenteraman dan kepastian hukum. Menurut Lawrence M. Friedman, konsep negara hukum yang ideal dan berhasil bergantung pada 3 komponen sistem hukum: struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum (*legal culture*).

Terlepas dari suku, kepercayaan, atau kedudukan sosial ekonomi, hukum harus memperlakukan semua orang secara setara tanpa diskriminasi untuk memajukan kesejahteraan masyarakat umum dan kesejahteraan rakyat Indonesia. (Kholis Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga

Kampus Unair & Dharmawangsa Dalam Selatan, 2018) Negara harus memastikan bahwa kekayaan alam dapat dipergunakan dan dinikmati dengan baik untuk mencapai kesejahteraan rakyat itu sendiri. Mewujudkan cita-cita berbangsa dan bernegara itu haruslah dibarengi dengan praktek nyata di lapangan terjun dan terlaksana di dalam masyarakat. Sebagai mana landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan diatur dalam UUD Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menunjukkan bahwa untuk mencapai kemakmuran rakyat Indonesia, negara berkewajiban untuk mempergunakan kekayaan alam tersebut sebesar-besarnya karena segala sesuatu yang ada di tanah air Indonesia berada dibawah kekuasaan Negara Indonesia.

Kesejahteraan, kemakmuran serta kebahagiaan dimaksud maka oleh karenanya dibutuhkan perubahan terencana dari keadaan tertentu menuju keadaan yang baru dan lebih baik dengan cara pembangunan. Menurut teori hukum pembangunan dari Mochtar Kusumaatmadja, pembangunan yang bersinambungan akan mendorong konsepsi hukum sebagai cerminan tujuan hukum modern, hukum tidak boleh tertinggal atau berada dibawah perkembangan masyarakat karena hukum adalah sarana pembaharuan masyarakat.

Menurut buku Soedikmo Mertokusumo yang berjudul “Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar”, istilah “pembuktian” dapat mempunyai beberapa penafsiran, antara lain dalam ranah logika, tradisi, dan hukum. Ketika membuktikan sesuatu secara logis, maka dapat mengatakannya dengan keyakinan penuh karena hal itu bersifat universal dan tidak meninggalkan

ruang untuk keraguan. Memberikan keyakinan relatif, bukan kepastian mutlak, itulah yang dimaksud dengan “membuktikan” dalam pengertian tradisional. Adapun yang dimaksud dengan pembuktian dalam konteks hukum adalah memberikan bukti yang cukup kepada pengadilan yang meninjau perkara untuk memastikan apa yang terjadi.

Hukum acara perdata mengenal bermacam alat bukti, sebagaimana dinyatakan oleh UU dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata, yaitu:

1. Bukti tulisan/surat
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan sumpah

Sertipikat tanah umumnya memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat dalam hal kepemilikan atau hak pengelolaan atas tanah. Berikut adalah beberapa poin penting mengenai kekuatan sertipikat tanah sebagai alat bukti:

1. Presumsi Kepemilikan: Sertipikat tanah sah yang dikeluarkan oleh lembaga pemerintah yang berwenang, seperti BPN di Indonesia, memberikan presumsi hukum bahwa pemegang Sertipikat adalah pemilik sah tanah tersebut. Presumsi ini memudahkan pemegang Sertipikat dalam membuktikan kepemilikan tanah dalam kasus sengketa.
2. Pembuktian Hukum: Sertipikat tanah yang terdaftar dan sah dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa tanah. Sertipikat tersebut dapat mendukung klaim kepemilikan atau hak pengelolaan tanah dan menjadi dasar keputusan hukum.

3. Perlindungan Hukum: Sertipikat tanah memberi perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah. Jika terjadi sengketa atau pelanggaran terhadap hak atas tanah, membuat Sertipikat dapat menggunakan Sertipikat sebagai dasar untuk melindungi hak-haknya.
4. Jaminan Pembiayaan: Sertipikat tanah juga dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan, seperti pinjaman atau hipotek. Bank atau lembaga keuangan biasanya meminta Sertipikat tanah sebagai bukti keabsahan dan kekuatan jaminan dalam transaksi tersebut.

Secara yuridis, sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang signifikan sebagai alat bukti dalam kasus kepemilikan atau hak pengelolaan tanah. Berikut adalah analisis yuridis mengenai kekuatan sertipikat tanah sebagai alat bukti:

1. Asas Publisitas: Sertipikat tanah didasarkan pada asas publisitas dalam hukum pertanahan, yang berarti bahwa hak atas tanah harus didaftarkan dan terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran Sertipikat tanah, hak atas tanah menjadi tercatat secara resmi dan dapat diakses oleh pihak yang berkepentingan. Ini memberikan kekuatan hukum yang kuat kepada Sertipikat tanah sebagai alat bukti, karena pihak ketiga dapat mengandalkan informasi yang tercatat dalam Sertipikat tersebut.
2. Prinsip Kepercayaan Publik: Sertipikat tanah juga didasarkan pada prinsip kepercayaan publik. Ketika pihak ketiga menghadapi Sertipikat tanah yang sah dan terdaftar, mereka memiliki hak untuk mengandalkan informasi yang ada di dalamnya. Prinsip ini memberikan kekuatan

hukum kepada Sertipikat tanah sebagai alat bukti yang bisa diyakini oleh pihak ketiga yang mempunyai kepentingan.

3. **Kepastian Hukum:** Sertipikat tanah yang sah dan terdaftar memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan atau hak pengelolaan tanah. Pihak yang memiliki Sertipikat tanah mempunyai dasar hukum yang kuat untuk membela hak-haknya dalam kasus sengketa tanah. Ini memberikan kekuatan hukum kepada sertipikat tanah sebagai alat bukti yang diakui oleh sistem hukum.

Menurut aturan hukum di negara Indonesia, masyarakat yang memiliki tanah wajib mendaftarkan kepemilikannya kepada badan pertanahan yang berwenang untuk mendapatkan kepastian hukum. Setelah melakukan pendaftaran tanah, pemilik tanah akan diberikan sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanahnya.

Namun, pendaftaran tanah tidak selalu berjalan dengan mulus. Penting untuk dicatat bahwa kekuatan sertipikat tanah sebagai alat bukti juga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti adanya cacat atau ketidaksesuaian dalam penerbitan sertipikat, pemalsuan, atau klaim sah yang bertentangan dengan sertipikat. Apabila terbukti terdapat masalah dalam kepemilikan tanah tersebut, maka sertipikat dapat dibatalkan serta dicabut dari peredaran oleh pejabat pertanahan yang berwenang.

## **F. Metode Penelitian**

### 1. Spresifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan memakai metodologi penelitian yuridis normatif sehingga menghasilkan temuan yang bermakna dan sejalan dengan tema dan keprihatinan yang akan dibahas pada analisa ini. Untuk menemukan jawaban atas kesulitan hukum, pendekatan penelitian yuridis normatif meliputi penelaahan sumber pustaka atau data sekunder untuk mengidentifikasi norma, asas, dan doktrin hukum.

### 2. Metode Pendekatan

Sebagai penelitian hukum normatif, metode pendekatan yang dipakai ialah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statuta Approach*) Untuk keperluan diskusi ini, penulis terlibat dalam penelitian hukum normatif dan telah mengadopsi Pendekatan Hukum, yang mencakup peninjauan pada UU dan peraturan yang relevan. Pada analisa ini penulis menganalisis dan meneliti aturan perundangan yang berkaitan dengan kekuatan Sertipikat tanah.

### 3. Tahap Penelitian

Untuk mencapai tujuan yang ditetapkan untuk penelitian ini, diperlukan sejumlah prosedur. Prosedur penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Identifikasi Masalah

Analisis dimulai dengan identifikasi suatu masalah. Pada titik ini peneliti merumuskan permasalahan berdasarkan konteks permasalahannya. Suatu permasalahan dalam pendekatan hukum

Yuridis Normatif telah diidentifikasi sehubungan dengan keabsahan Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan.

## 2. Studi Literatur

Untuk mencapai tujuan tersebut, seseorang harus mengenal teori-teori yang mendasari, metodologi penelitian, dan tata cara pengumpulan data yang dipakai pada kajian Yuridis Normatif. Untuk menemukan informasi ini, peneliti menjelajahi jurnal akademis, database, buku, dan artikel yang relevan secara langsung atau tidak langsung dengan penelitian mereka.

## 3. Data Penelitian

Pada analisis ini data yang diperlukan ialah data primer dan sekunder.

## 4. Analisis Data

Informasi yang diperlukan untuk menarik kesimpulan diperoleh dari data yang dihimpun dan dianalisa pada analisis ini.

## 4. Teknik Pengumpul Data

Menurut metode pendekatan yang dipakai, maka teknik dalam penghimpunan data pada analisa ini ialah:

### 1. Studi Kepustakaan

Cara mendapatkan data pada analisis ini ialah dengan menjalankan penelusuran pustaka, didapatkan dari:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan;
- b. Perpustakaan Umum Kota Bandung.

## 2. Akses Internet

Untuk mengumpulkan informasi untuk studi saya, saya akan berkonsultasi dengan publikasi internet dan situs web yang relevan.

## 5. Alat Pengumpul Data

Dalam membuat penelitian ini penulis memakai Studi Dokumen sebagai alat pengumpul data dengan cara melihat dokumen-dokumen yang terkait dengan analisis. Dokumen ini dibagi jadi 2 ialah primer dan sekunder.

## 6. Analisis Data

Analisis ini dijalankan dengan menghimpun data dan hasil analisa untuk memperoleh data yang mesti disimpulkan.

## 7. Lokasi Penelitian

1. Perpustakaan Hukum Universitas Pasundan yang berlokasi di Jl. Lengkong Dalam No.68, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat.
2. Dinas Kepustakaan dan Kearsipan (DISPUSIPDA) Kota Bandung yang beralamat di Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat.