

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Makna dan fungsi nilai selalu dianggap sebagai mempunyai nilai tinggi serta mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanah dengan baik, perlu dipertahankannya sekuat kemampuannya. Oleh dikarenakan, kepemilikan tanah ialah merupakan kebutuhan sehari-hari dalam kehidupan seseorang, sebagai tempat tinggal, kebutuhan lainnya maupun sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan kehidupan sehari-hari. Pemilik atas tanah dan jaminan negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi negara Republik Indonesia, sebagai termuat dalam UUD 1945, yaitu “Bumi dan air serta kekayaan alam terkandung di dalamnya dikuasai oleh suatu Negara dan digunakan sebesar-besarnya dengan mensejahterakan rakyat.”¹

Suatu aturan negara atas kepastian jaminan memiliki sebuah tanah itu dipertegas dan diatur oleh hak dan kewajiban dalam UUPA yang diterbitkan dan disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno pada tanggal 24 September Th 1960. Hukum Tanah Nasional ditentukan oleh pokok yang ada di dalam UUPA merupakan dasar atau landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah yang individual atau perorangan dan suatu badan hukum, keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Th 1960 yaitu, menjamin suatu kepastian hukum

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah) hukum tanah nasional*, Jakarta, Djambatan Edisi 2006, h. 5.

oleh suatu lembaga pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang sudah diatur dengan adanya Peraturan Pemerintah.²Dalam UUPA tidak pernah disebut suatu sertifikat tanah, namun yang terdapat didalam pasal 19 ayat (2) huruf c disebut bahwa pemberian suatu surat tanda bukti yang sah pada haknya, sebagai alat bukti yang kuat. Dalam pengertian kesehariannya surat tanda membuktikan haknya ini sering terjadi disebut sertifikat tanah. Arti lainnya adalah apabila di kemudian harinya, terjadi permasalahan sengketa suatu bidang tanah tersebut, sertifikat tersebut sebagai alat bukti yang kuat tertibnya suatu hukum yang damai dan tercipta suasana yang sangat kondusif.³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

Sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal 19 ayat (2) undang-undang pendaftaran tanah yang berbunyi “Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”. Maka, alat bukti atau sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta menciptakan rasa aman

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah) hukum tanah nasional*, Jakarta, Djambatan Edisi 2006, H. 6

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah) hukum tanah nasional*, Jakarta, Djambatan Edisi 2006, H.11

dan tentram bagi kepemilikannya, sesuatu akan dipermudah mengetahui sifat yang pasti, bahkan di pertanggung jawabkan secara hukum yang ada.⁴

Namun fakta yang ada, tanah menjadi suatu kebutuhan pokok sehari-hari dalam kehidupan manusia serta menjamin dan mengatur suatu keberadaan hak menurut peraturan Undang-Undang sering sekali menjadi suatu sengketa, contohnya adalah suatu tanah yang bersertifikat tidak asli atau palsu, atau dua sertifikat. Timbul suatu persoalan tanah yang memiliki dua sertifikat tidak lagi hanya suatu kebutuhan tempat tinggal yang strategis. Berdasarkan keputusan kepala badan pertanahan nasional nomor 24 tahun 2007 juncto petunjuk teknik nomor 08/JUKNIS/D.V/2007, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan salah satu sertifikat tersebut.⁵

Di beberapa wilayah, termasuk wilayah DKI Jakarta, banyak kasus yang sampai ke tingkat kasasi dan berakhir pada kekalahan salah satu pihak yang bersengketa padahal pemilik tanah pertama tidak merasa menjual tanah yang mereka miliki.⁶

Tahun ke tahun, menjadi jumlah kasus yang seri terjadi di permasalahan suatu bidang tanah yang berada di sebuah negara Republik Indonesia terus mengalami peningkatan. Kuat dugaan, bahwa sengketa pertanahan yang dilatar belakangi oleh sertifikat ganda dengan kurang adanya transparansi didalam hal penguasaan dan kepemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan suatu informasi penguasaan oleh kepemilikan tanah, kurangnya transparansi suatu informasi yang ada di dalam masyarakat ialah menduga menjadi satu-satu terjadi timbulnya suatu permasalahan sengketa tanah di tengah masyarakat.

Penelitian ini menganggap bahwa dipersoalkan tentang petanahan, dikhususkan sengketa tanah yang sertifikat ganda masih cukup relevan dan tetap menarik untuk dibahas. Dari hasil pembahasan ini, penulis dapat tuangkan didalam suatu bentuk skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terkait Sertifikat Ganda”**

⁴<http://www.jurnalhukum.com/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas-tanah> diakses tanggal 1 November 2018 pukul 10.45 WIB

⁵https://www.google.co.id/amp/s/ipongkov.wordpress.com/2018/05/13/pengertian_sertifikat-ganda/amp/ diakses tanggal 5 juni 2018 pukul 16.30 WIB

⁶https://www.google.co.id/amp/s/www.kompasiana.com/amp/maliimiruddin/kasus_sertifikat_ganda-adalah-penipuan-terorganisir_552e14946ea834bc348b4570 diakses tanggal 3 juli 2017 pukul 13.00 WIB

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis telah kemukakan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana upaya pemerintah untuk mengatasi agar tidak terjadi sertifikat ganda ?
- b. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah terkait sertifikat ganda ?

C. Ruang lingkup penulisan

Dalam suatu ruang lingkup penulisan, penulis akan memberi batasan penulisan. Yaitu mengenai suatu perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terkait dengan sertifikat ganda.

D. Tujuan dan manfaat penulisan

a. Tujuan Penulisan

Berdasarkan masalah yang dibahas tersebut, maka tujuan yang telah dicapai sebagai penulisan proposal ini adalah.

- 1) Sebagai memproteksi faktor sertifikat ganda yang dapat diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Negara).
- 2) Untuk mengetahui perundangan di wilayah DKI Jakarta yang bukan memiliki sertifikat tanah.

b. Penulis Memanfaatkan

Suatu peneliti ini dapat diharapkan bisa memberikan suatu pencerahan, sebuah informasi, dan daya guna bagi pihak-pihak yang bersangkutan, yakni sebagai berikut:

a. Bagi suatu Peneliti

- 1) Menambahkan keilmuan demi meningkatkan suatu kompetensi diri, kecerdasan intelektual dan emosional.
- 2) Diperoleh dan menerapkan suatu pengetahuan teoritis yang diperoleh diperguruan dalam suatu berbagai permasalahan yang riil di suatu masyarakat.

E. Metode Penelitian

Dalam permasalahan dan pembahasan yang bersangkutan dengan materi penulisan dan penelitian, menggunakan suatu data atau informasi yang riil atau akurat. Maka dari itu yang dipergunakan sarana penelitian secara ilmiah yang berdasarkan pada suatu metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

a. Jenis penelitian

Penelitian yang saya gunakan adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan / data sekunder belaka.

b. Bahan Hukum

Terkait dengan adanya sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder.

Bahan sekunder yang dipergunakan didalam sebuah penulisan skripsi ialah bahan yang digunakan didalam pembahasan atau menjelaskan hukum primer yang berupa suatu buku teks, jurnal hukum, majalah, pendapat para pakar serta berbagai referensi yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terkait dengan sertifikat ganda.

c. Menganalisis Data

Menganalisis data ini merupakan suatu langkah yang berkaitan dengan pengolahan bahan hukum yang telah dapat disimpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang dilakukan dengan analisis kualitatif. Analisis data didalam sebuah penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, untuk menguraikan data yang diolah secara jelas kedalam bentuk kalimat deskriptif. Analisis kualitatif dilakukan yang bertitik tolak dari analisis empiris, yang didalamnya dilengkapi dengan analisis normatif. Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan secara deduktif, sebuah pemikiran yang bersangkutan suatu fakta bersifat umum disimpulkan menjadi bersifat khusus. Sedangkan untuk menganalisis bahan hukum digunakan teknik penulisan deskriptif analisis yaitu penjelasan secara rinci dan sistematis dalam memecahan masalah.