

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan tempat yang sangat penting yang dimana manusia menjalankan hidup, manusia adalah makhluk sosial yang artinya hidup selalu berdampingan dan tidak akan bisa hidup tanpa orang lain begitu pula dengan tanah merupakan faktor terpenting dalam kehidupan seluruh makhluk hidup bukan hanya manusia saja yang membutuhkan tanah melainkan ada hewan dan tumbuhan yang akan berguna sebagai sumber pokok bagi kehidupan manusia seperti contohnya tempat tinggal, memiliki sawah, perkebunan, dan lain-lain.

Oleh sebab itu setiap manusia memiliki sebuah keinginan untuk bisa memiliki sebidang tanah karena memiliki nilai yang sangat tinggi dalam kehidupan ini, seiring perjalanan waktu apalagi di zaman sekarang tanah semakin menipis karena banyak pembangunan dimana-mana sehingga banyak sekali konflik yang ada demi mendapatkan sebidang tanah, bahkan untuk sumber daya alam sendiri ikut menipis padahal itu merupakan hal yang sangat penting bagi manusia agar bisa melanjutkan hidup.

Dalam hal ini kebutuhan terhadap tanah pasti akan selalu bertambah dan dapat mengakibatkan konflik pertanahan dimana-mana baik secara orang perorangan, orang dengan badan hukum, atau bisa juga badan hukum dengan badan hukum. Maka dari itu pemerintah Indonesia membuat sebuah kebijakan yaitu undang-undang dasar negara republik Indonesia untuk menjamin atas hak tanah, dalam undang-undang tersebut menurut Pasal 33 (3) UUD 45 yang berbunyi *“Bumi, Air, dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dapat di pergunakan untuk masyarakat Indonesia”*

Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat Indonesia dan kewenangan Negara terhadap sumber daya alam hanya terbatas pada

kewenangan pengaturannya saja. Pengaturan oleh Negara sangat diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan Negara akan terjadi ketidakadilan dalam terhadap pemanfaat sumber daya alam untuk masyarakat umum.

Perkembangan pembangunan yang dilakukan oleh Negara untuk kesejahteraan rakyat diantaranya adalah penyediaan tanah untuk kelangsungan hidup secara sosial. Tanah banyak dibutuhkan oleh masyarakat sedangkan lahan yang tersedia sudah sangat berkurang draktis, sehingga masyarakat sudah mulai tidak sanggup lagi membeli kebutuhan pokok karena semakin mahal, bahkan dari tahun-ke tahun tanah mulai habis untuk di buat berbagai fasilitas-fasilitas lainnya, tetapi untuk lahan pertanian, perkebunan harus tetap ada demi kebutuhan dan kemajuan kehidupan masyarakat.

Seberapa dalam tubuh bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas-batas kewajaran, sedangkan mengenai bangunan dan tanaman yang berada dalam tanah yang sudah memiliki pemilik menurut asas hukum adat yaitu adanya asas pemisahan secara horizontal bahwa “bangunan beserta tanaman bukan bagian dari tanah bersangkutan atau milik” maka seharusnya hak atas tanah bukan memiliki haknya sendiri seperti bangunan maupun tanaman di atasnya¹.

Tanah sebagai salah satu sektor agrarian maupun investasi merupakan faktor penting bagi masyarakat, sebagai asset dengan jangka Panjang, contohnya seperti tumbuhnya faktor ekonomi untuk membangun sebuah negara yang maju, di sisi lain tanah juga di haruskan untuk bisa dimanfaatkan, kemakmuran, dan kesejahteraan rakyat yang harus di jaga oleh pemerintah.

Hak Milik atas tanah dalam teori hukum Romawi lahir berdasarkan suatu proses pertumbuhan yang dimulai dari pendudukan dan penguasaan nyata untuk sampai pengakuan negara melalui keputusan pemerintah, seseorang yang awalnya menguasai fisik bidang tanah secara nyata atau de facto orang tersebut diakui memiliki hak kepunyaan atau disebut *jus*

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria*, Indonesia Djambatan, Jakarta, Hlm 263

possessionis. Selanjutnya dalam perjalanan waktu yang cukup lama tanpa sengketa maka hak kepunyaan tersebut mendapatkan pengakuan hukum lebih kuat yang disebut *jus possidendi*. Bila pemerintah memberi pengakuan sah terhadap hak kepunyaan *jus possidendi* berubah memiliki kekuatan hukum *de jure* sehingga dari *de facto* yang diikuti dengan *de jure* di sebut menjadi hak milik yang memiliki hak pribadi yang sangat tertinggi².

Lahirnya Hak Atas Tanah dalam masyarakat adat di Indonesia sebelum UUPA dikenal melalui proses pertumbuhan berdasarkan interaksi tiga unsur utama yaitu,

- 1) penguasaan nyata untuk didiami dan dikelola;
- 2) pengaruh lamanya waktu;
- 3) pewarisan.

Selanjutnya pasal 22 UUPA No 5 Tahun 1960 mengatur sebuah ketentuan Hak Milik sebagai berikut³:

- 1) Adanya hak milik menurut hukum adat sudah di atur juga dalam perundang-undangan Indonesia.
- 2) Selain cara menurut pasal 1 di atas terjadinya hak milik karena:
 - a) Adanya ketentuan dari pemerintah seperti cara dan syarat-syarat yang berlaku menurut peraturan pemerintah.
 - b) Ketentuan undang-undang yang terkait.

Mengenai ketentuan-ketentuan tanah di atas, maka undang-undang sangat mewajibkan kepada para pemegang tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya masing-masing, karena pendaftaran merupakan aspek terpenting

² Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, Hlm 17

³ Mujiburohman, D.A., Arianto, T., Riyadi, R, 2015, *Kajian Yuridis Tumpang Tindih Pemilikan Tanah Di kabupaten Kampar Ria*, Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

bagi setiap pemilik tanah dalam UUPA, pendaftaran tanah adalah awal terahirnya bukti dari kepemilikan hak atas tanah tanah⁴.

Dengan adanya peraturan tersebut maka bisa di jadikan dasar untuk pemerintah dan bpn agar dapat di pergunakan bagi masyarakat luas, serta dapat mensejahterakan rakyatnya, selain UUD 45 pemerintah Indonesia mengeluarkan sebuah peraturan yang mengatur tentang pertanahan yang khusus hak-hak tanah seperti, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak milik, hak sewa, pakai, dan lain-lain sesuai dengan ketentuan uupa tentang peraturan dasar pokok agraria.

Tercipta undang-undang tersebut berdampak pada kepastian atau perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia di mulai dari sabang sampai Merauke, melalui peraturan tersebut juga pemerintah bisa menjamin tentang adanya perlindungan hukum bagi si pemegang tanah, pemerintah akan bertanggung jawab jika tanah tersebut telah di daftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu pasal 19 uupa yang memiliki tujuan untuk memberikan sebuah jaminan hukum kepada masyarakat yang memiliki atau ingin memiliki tanah suatu hari nanti.

Dalam kehidupan masyarakat masih banyak sekali kita temui berbagai masalah tentang penguasaan tanah khususnya pada sertifikat yaitu tentang kepemilikan double atau sering di sebut sertifikat ganda atas sebidang tanah, kesalahan tersebut bisa terjadi kapan saja seperti si subjek hukum ataupun objek hukum yang ada dalam sertifikat tersebut, terjadinya kesalahan dalam pembuatan bisa berbagai faktor yaitu adanya unsur kesesatan (*Dwaling*), penipuan (*Bedrog*), atau bisa saja faktor paksaan dari pihak luar (*Dwang*) dalam pembuatan data fisik maupun yuridis dalam buku tanah tesebut.

Kasus yang akan penulis paparkan di sini mengenai (Putusan No. 108 / Pdt.G. / 2018 / PN Mpw) yang dimana secara garis besarnya penggugat memiliki tanah dengan luas sekitar 17.000 m2 dengan tergugat ada 13 orang, menurut si penggugat bahwa tanahnya memiliki sertifikat lain menurut

⁴ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm, 154

perwakilan bpn setempat maka dari itu penggugat pun langsung menggugat tergugat yang berjumlah 13 orang itu ke pengadilan negeri setempat agar kasus ini dapat selesai perkaranya dan si penggugat dapat menjual tanah miliknya untuk membangun atau memperluas pesantren miliknya. (lebih lanjut akan di jelaskan pada bab 3)

Perlindungan hukum terhadap para pemilik sertifikat jika seandainya ada persoalan tumpang tindih dalam kepemilikan atas sebidang tanah, tercantum dalam Peraturan Pemerintah no 24 tahun 97, lalu ada beberapa pasal lainnya seperti pasal 19 (2), pasal 23 (2), dan terakhir ada di dalam uupa pasal 32 (2) serta pasal 38 (2).

Pasal 23 (2) “Akta asli dari PPAT yang memuat dalam pemberian hak oleh si pemegang kepada penerima hak yang bersangkutan apabila menginginkan tanah tersebut seperti hak guna bangunan ataupun hak pakai atas tanah (hak milik)”

Pasal 32 (2) “Suatu bidang tanah yang sudah terbitnya sertifikat secara sah baik nama perorangan, maupun badan hukum sekalipun memperoleh tanah tersebut secara itikad baik maka pihak lainnya yang ingin menguasai tanah tersebut tidak dapat menuntut haknya setelah sertifikat tersebut telah terbit selama lima tahun, dan tidak mengajukan apapun seperti keberatan secara tertulis kepada si pemegang sertifikat asli dan kepada kepala bpn setempat mengenai penguasaan tanah tersebut”

Pasal 38 (2) UUPA “Dalam Pendaftaran sertifikat yang di maksud dalam ayat 1 adalah alat bukti nyata ataupun kuat mengenai perahlihan hak kecuali hak itu telah terhapus karena jangka waktunya telah berakhir”

Selanjutnya pemegang hak atas tanah tersebut bisa membuktikan keadaan-keadaan tanahnya contohnya luas tanahnya, batas-batas, dan segala sesuatu yang berkaitan dengan si tanah tersebut, jika di kemudian hari terjadinya sebuah tuntutan hukum di pengadilan atas kepemilikan tanah dengan termuatnya sertifikat yang telah di daftarkan maka akan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan hakim harus dapat menerima keterangan-

keterangan yang benar selain adanya bukti lain yang dapat di percaya ataupun sebaliknya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Akibat Hukum Terkait Tumpang Tindih Kepemilikan Sertifikat?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Jika Terjadi Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Tanah?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan judul yang penulis buat diatas maka penulis akan membahas tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TERKAIT TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN (Putusan No. 108 / Pdt.G. / 2018 / PN Mpw)**

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Akibat Hukum Terkait Tumpang Tindih Kepemilikan Sertifikat
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Jika Terjadi Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Tanah.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dapat di cari dari penulisan ini yang memiliki 2 segi yaitu secara Teoritis dan Praktisi

1) Manfaat Teoritis

- a) Untuk memperoleh dan memperdalam pengetahuan tentang Perlindungan hukum tumpang tindih hak atas tanah
- b) Menambah wawasan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum terutama tentang Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah

2) Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan sebuah masukan kepada para aparat penegak hukum dan juga bermanfaat bagi masyarakat luas jika terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak tanah, penelitian ini bisa menjadikan sebuah refrensi.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan penelitian Yuridis Normatif yang dimana akan membahas tentang peraturan perundang-undangan, kasus dari putusan pengadilan.

a. Jenis Penelitian

Pada penelitian hukum ini juga di lakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum yang di gunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan. Penulis menggunakan penelitian hukum yuridis normatif dan menggunakan data sekunder dengan cara meneliti bahan pustaka serta mengkaji isi aturan-aturan yang tertulis ataupun bahan hukum lainnya yang dapat dijadikan patokan.

b. Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*The Statue Approach*) dan terakhir Pendekatan Kasus (*Case Approach*), Dalam pendekatan undang-undang akan melakukan menelaah PUU dan regulasi-regulasinya yang

bersangkutanpautan dengan Isu Hukum yang akan di tangani, sedangkan Pendekatan kasus ini dapat dilakukan dengan cara menelaah ataupun mencermati terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang akan di hadapi dari putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

c. Sumber Data

Sumber data yang akan di gunakan dalam penelitian skripsi adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan sekunder yaitu meliputi:

- 1) Sumber bahan hukum primer, bahan-bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini yaitu: Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Dan Putusan Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Mpw
- 2) Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang dapat mendukung bahan hukum primer meliputi: Buku Hukum, Jurnal Hukum, Hasil Penelitian Terdahulu, dan Berbagai Tulisan lainnya.

d. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang akan di gunakan untuk mengumpulkan bahan hukum untuk penelitian ini dengan cara studi pustaka yang mencakup bahan hukum primer berupa PUU yang terkait dengan rumusan permasalahan dan bahan hukum sekunder berupa buku hukum, jurnal hukum, dan lain-lain.

e. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang di gunakan adalah mengolah dan menganalisis data yang telah di peroleh selama penelitian di lakukan dengan cara menguraikan data yang telah di kumpulkan secara sistematis, kemudian di deskripsikan sehingga di peroleh pengertian atau pemahaman yang menghasilkan pendapat-pendapat dari bahan hukum yang di lakukan penulis.