

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat<sup>1</sup>.

Berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia dan pembangunan sebuah negara, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat, dan dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), UUPA pada tanggal 24 September 1960, sehingga dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan Hukum

---

<sup>1</sup> Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta:Visimedi, 2007, hal. 2

Tanah yang berlaku di Indonesia<sup>2</sup>. UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.<sup>3</sup>

UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Salah satu poin penting dalam UUPA adalah pendaftaran tanah, hal ini dapat dilihat di Bab II Bagian II tentang pendaftaran tanah pada Pasal 19. Pendaftaran tanah menurut Prof. Boedi Harsono disimpulkan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>4</sup>

Implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, oleh Pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>2</sup> Arie S Hutagalung, *hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Denpasar :Pustaka Larasan 2012, hal. 133

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 147

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2003, hal. 72

Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan dari Pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.<sup>5</sup>

UUPA pada Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 UUPA di atas . Dengan demikian hak atas tanah adalah permukaan bumi, yaitu hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah.<sup>6</sup>

Tanah sangat erat sekali kaitannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah

---

<sup>5</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 1993, hal. 5

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 18

senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak contohnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan, jalan-jalan untuk perhubungan. Oleh karena itu, semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangnyanya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya.<sup>7</sup>

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah<sup>8</sup>. Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam penyelenggaraan hidup manusia memiliki peranan yang sangat vital. Masyarakat Indonesia yang bercorak hidup agraris menggantungkan hidup sepenuhnya pada tanah. Tanah sebagai objek utama yang harus dimiliki dalam penyelenggaraan

---

<sup>7</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak atas tanah anda*, cet.6, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, hal. 7

<sup>8</sup> M.P Siahan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 1

kehidupan agraria baik yang berbentuk pengadaan lahan pertanian maupun perkebunan.

Populasi penduduk Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya membuat ketersediaan lahan pemukiman semakin terbatas. Di daerah perkotaan lahan-lahan produktif yang biasanya menjadi lahan perkebunan dan pertanian di timbun untuk tempat mendirikan perumahan maupun perkantoran, sehingga untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat perkotaan memasoknya dari daerah pedesaan di karenakan menipisnya lahan produktif di daerah perkotaan dikarenakan tanah adalah benda tidak bergerak/benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan. Yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Segala permasalahan yang terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik maupun antar pemilik dengan penguasa dan pengusaha di atas tanah tersebut. Lantas, perlu dipertanyakan mampukah sertifikat dijadikan sebagai alat yang bernilai sebagai pengaman bila timbul permasalahan tentang tanah?

Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan masalah pertanahan. Masalah pertanahan juga ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Istilah sengketa sendiri lebih sering digunakan dan ditemukan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya 3 sengketa perdata, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, sehingga

kata penyelesaian sengketa lebih sering digunakan dalam lingkungan ilmu hukum. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.

Timbulnya sengketa tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku<sup>9</sup>. Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 62 tahun Indonesia merdeka, Negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya, melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 yang ditandatangani oleh Presiden Joko Widodo (Jokowi) pada 21 Januari 2015 disebutkan, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yaitu hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) dan yang

---

<sup>9</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991, hal. 22

kedua hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>10</sup> Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya.

Ketentuan yang mempertegas terdapat pada pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA. Turun Temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lainnya dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar,Suka Buku , 2011, hal . 11

<sup>11</sup> Urip Santoso., *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media Group, 2010, hal. 90-91.

Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang di namakan “pendaftaran tanah” atau “*Recht Kadaster*”.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa dimana setelah terbitnya sertifikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka tidak boleh dibuat sertifikat baru atas tanah yang sama. Namun pada kenyataannya sengketa mengenai tanah sering terjadi, salah satu alasan yang sering dikemukakan karena dalam mengadakan pendaftaran tanah kita menganut asas negatif publik. Asas negatif ini tercermin dalam pernyataan sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai satusatunya alat pembuktian.<sup>12</sup> Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu :

- 1) Status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.

---

<sup>12</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju 2009, hal .14



- 2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
- 3) Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
- 4) Prosedur penerbitan. Diatur dalam PP No 24 tahun 1997<sup>13</sup>

Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2)

“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut”.

Ketentuan tersebut membuat sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, dengan kata lain pemilik tanah yang mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya. Seperti contoh dalam Putusan

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 10

Mahkamah Agung Nomor **58/Pdt.G/2013/PN.Kray** yakni antara Slamet Nuryanto selaku penggugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa menurut Sertifikat Hak Milik nomor 1744, dengan gambar situasi tanggal 15 Februari 1999 No. 229/b/HM/1999 melawan Purwari Dasumi selaku tergugat yang telah menguasai, menempati dan mendirikan sebagian obyek sengketa selama 1,5 tahun dengan membangun kamar mandi dan tangga tanpa seizing pemilik yang sah atau penggugat sehingga tanah pekarangan penggugat menjadi berkurang yang seharusnya 75 M<sup>2</sup> sesuai dengan sertifikat menjadi seluas ± 55 M<sup>2</sup> dan mengakibatkan penggugat tidak dapat menggunakan objek sengketa sebagai jalan untuk akses keluar dan masuk kerumah penggugat. Pertimbangan hakim dalam putusan ini adalah bahwa penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tidak dapat dikabulkan padahal tergugat dengan sangat jelas telah melakukan penyerobotan tanah dengan membangun bangunan yang berdiri ± 1,5 tahun tanpa meminta izin dari pemilik tanah yang sah, dan pertimbangan hakim yang lain juga menilai bahwa setelah tergugat membongkar bangunan kamar mandi dan tangga tersebut, kedua belah pihak dilarang untuk membangun bangunan diatas tanah obyek sengketa tersebut padahal sesuai dengan keputusan hakim dan Sertifikat Hak Milik no 1744, objek sengketa tersebut adalah sah milik penggugat tetapi penggugat tidak dapat lagi membangun apapun di atas objek sengketa.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum yang berjudul: **“ANALISIS YURIDIS PENGUASAAN FISIK ATAS BIDANG TANAH DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 58/Pdt.G/2013/PN.Kray”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam melakukan penelitian ini, tentunya penulis ingin agar penelitian ini dapat memecahkan suatu permasalahan hukum agar tujuan dari penelitian ini dapat tercapai, maka dari itu, perlu disusun rumusan masalah dalam penelitian sebagai berikut:

- 1) Bagaimana perlindungan hukum pemilik tanah atau pemegang Sertifikat Hak Milik yang dikuasai oleh pihak lain?
- 2) Bagaimana Pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara penyerobotan tanah atau pemanfaatan oleh pihak kedua tanpa izin?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Dengan ditulisnya penelitian ini, tentunya penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat dengan tujuan-tujuan yang hendak dicapai, tujuan-tujuan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk meneliti dan mengetahui tentang kekuatan hukum kepemilikan sah terhadap tanah kosong untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.

- 2) Untuk meneliti dan mengetahui upaya atau cara-cara yang digunakan untuk penyelesaian sengketa hak milik diatas tanah yang dianggap telah dikuasai secara sepihak oleh orang lain.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **A. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang Ilmu Hukum Pertanahan mengenai penyelesaian sengketa tanah.

##### **B. Manfaat Praktis**

1. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pemegang sertifikat hak milik yang tanahnya diserobot oleh orang lain.
2. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap permasalahan yang timbul atau yang dihadapi oleh masyarakat setempat tentang tindak kejahatan apa yang dapat dilakukan jika dengan tanah yang kosong meskipun sudah memegang Sertifikat Hak Milik.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk memenuhi syarat sebagai karya tulis ilmiah, diperlukan suatu sistematika agar pembahasan menjadi terarah sehingga apa yang menjadi tujuan

pembahasan dapat dijabarkan dengan jelas. Laporan hasil penelitian ini akan ditulis dalam 5 (lima) bab, yaitu :

### **Bab 1 : Pendahuluan**

Dalam Bab 1 : Pendahuluan ini akan berisi uraian mengenai hal yang melatar belakangi penulis untuk menyusun penelitian ini. Kemudian, dalam bab ini dipaparkan juga rumusan permasalahan, tujuan penelitian, hal-hal yang telah diketahui maupun yang belum diketahui penulis berkaitan dengan judul karya tulis ini yang diuraikan dalam kerangka konsep. Selain itu bab pertama ini juga memuat manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

### **Bab II : Tinjauan Pustaka**

Dalam BAB II : Tinjauan Pustaka Mengenai Penyerobotan Tanah Atas Pemegang Sertifikat Hak Milik ini akan berisi teori-teori yang berkaitan dengan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai bukti pemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah.

### **BAB III : Metode Penelitian**

Dalam BAB III : Metode penelitian ini akan berisi Metode Penelitian yang dipakai dalam penelitian ini dimana mencakup Macam Penelitian, Tipe Penelitian,

Data yang Dikumpulkan, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data, Pendekatan dalam Penelitian.

#### **BAB IV : Pembahasan dan Analisis**

Dalam BAB IV : Pembahasan dan Analisis ini akan berisi mengenai analisis terhadap rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini.

#### **BAB V : Kesimpulan Dan Saran**

Dalam Bab V : Kesimpulan Dan Saran ini akan berisi Kesimpulan yang adalah inti dari hasil analisis rumusan masalah dan juga berisi Saran yang adalah masukan dari penulis terkait masalah yang diteliti.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Landasan Teori**