

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang diberikan secara cuma-cuma kepada manusia oleh Tuhan Yang Maha Esa. Manusia semenjak ia lahir dan mati tidak terlepas dari tanah, begitu juga dengan segala aktivitas manusia dilakukan diatas tanah. Bumi, air, dan ruang angkasa merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki fungsi penting dalam membangun masyarakat yang makmur dan adil. Adapun yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi, tubuh bumi serta bagian yang berada di bawah air. Sedangkan air adalah seluruh perairan air yang berada didalam wilayah Indonesia, beserta air danau, air sungai dan air yang berada dibawah tanah. Kemudian ruang angkasa adalah ruang diatas air dan bumi yang berada di wilayah Indonesia, bukan ruang diatas ruang udara namun ruang dalam batas tertentu yaitu ruang yang berhubungan langsung dengan bangunan serta tanaman yang tertancap di atas tanah.¹

Majunya perekonomian dan teknologi yang sangat cepat, diperlukannya kepastian hukum dibidang pertanahan. Nilai tanah yang tiap tahun meningkat sebagai keberlangsungan kehidupan manusia, banyak orang yang ingin merebutkannya. Mendorong orang untuk menguasainya. Tanah menjadi salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* yang artinya kehidupan manusia

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 3

dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah.² Kegiatan yang terjadi di atas tanah antara lain seperti jual beli, pembebanan hak dan waris tidak jarang menimbulkan sebuah masalah antar individu dan menyebabkan sengketa. Orang berlomba-lomba untuk membuktikan siapa yang berhak memiliki tanah tersebut. Penyelesaian sengketa merupakan jalan keluarnya.

Di Indonesia secara konstitusi mengenai yang berhak memiliki tanah telah diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia(UUD), dalam Pasal 33 ayat 3 mengatur bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Yang selanjutnya diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria(UUPA). Kemakmuran rakyat menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.³

Untuk kemakmuran Negara Republik Indonesia, WNI di prioritaskan untuk pemanfaatan tanah. Memang benar hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki Hak Milik namun bukan berarti Warga Negara Asing tidak dapat menikmati hak atas tanah tersebut. Orang asing, badan hukum yang berkedudukan dan didirikan menurut hukum Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat menikmati hak atas tanah tersebut, bukan dalam bentuk hak milik namun dalam bentuk hak-hak lainnya.

² J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*,(Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), hal. 9

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 50

Hak-hak penguasaan atas tanah disebutkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 terdiri dari Hak Bangsa, Hak Menguasai Negara, Hak Ulayat dan Hak Perorangan/Individual.

1. Hak Bangsa Indonesia yang tercantum dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi
2. Hak menguasai dari Negara yang tercantum dalam Pasal 2 UUPA
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang tercantum dalam Pasal 3 UUPA
4. Hak-hak perorangan/individual
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA
 - b. Wakaf, Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49 UUPA.
 - c. Hak Jaminan atas Tanah atau yang biasa disebut dengan “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA.⁴

Hak milik yang masuk kedalam hak-hak perorangan merupakan hak paling utama, terkuat dan terpenuh dibanding hak primer lainnya sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA mengatur bahwa hak milik adalah hak yang turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas sebidang tanah. Di Indonesia penguasaan tanah atas tanah atau badan hukum harus ada landasan haknya. Penguasaan atas tanah harus legal.

⁴ Ibid, hal. 12

Untuk menjamin kepastian hukum, pemilik tanah dapat mendaftarkan tanahnya, sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 19 ayat 1 UUPA, dengan didaftarkannya tanah, pemilik dapat memperoleh surat tanda bukti berupa sertipikat atas tanah tersebut. Menurut ketentuan Pasal 19 ayat 2 UUPA, sertipikat hak atas tanah dapat menjadi bukti atas kepemilikan tanah dan merupakan surat tanda bukti yang kuat. Pendaftaran tanah dapat diselenggarakan secara sistematis atau sporadis. Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Indonesia menganut pendaftaran tanah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Artinya sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat selama belum ada yang dapat membuktikan sebaliknya. Namun negara tidak menjamin kebenaran data tersebut.

Berdasarkan fakta yang ada di lapangan, sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum pemilik tanah. Ada kemungkinan sebidang tanah yang sudah terdaftar sebagai sertipikat hak milik dapat terbit sertipikat hak milik yang berbeda. Hal tersebut dalam prakteknya dapat terjadi antara lain karena cacat administrasi, itikad tidak baik dan *human error*.

Adanya 2 (dua) sertipikat yang sama atas sebidang tanah menimbulkan sengketa antara dua pihak yang dapat mengakibatkan tanah tersebut tidak bisa digunakan, kekuatan hukum hilang begitu juga dengan nilai ekonomis tanah

tersebut hilang. Hal tersebut jelas merugikan pemegang sertifikat. Untuk menyelesaikan sengketa tersebut pemegang sertifikat tanah dapat melakukan penyelesaian melalui musyawarah, jika sengketa tersebut tidak mencapai penyelesaian dapat dilakukan melalui Pengadilan dengan gugatan perbuatan melawan hukum.

Suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan hukum jika memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365, antara lain:

1. Adanya perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kerugian
4. Hubungan antara perbuatan dan kerugian

Faktanya yang ditemukan adalah timbulnya sengketa antara Silvia Anggriani dan Ratna serta Suwanto. Sengketa tersebut diawali dengan tanah milik Silvia Anggraini bersertipikat sertifikat hak milik No. 1035 seluas 1566m² dan sertifikat No. 1033 seluas 1277m² yang didapatkan melalui peralihan hak atas tanah dengan batasan sebagai berikut :

1. Sertipikat hak milik No. 1033
 - a. bagian Selatan berbatasan dengan Jl. Frans Kaisepo;
 - b. bagian Timur berbatasan dengan Hak milik No. 1035 (milik Haryono/alm);
 - c. bagian Utara berbatasan dengan Jl. Honai;
 - d. bagian Barat berbatasan dengan kompleks Bulog Nabire.

2. Sertipikat hak milik No. 1035

- a. bagian Selatan berbatasan dengan Jl. Frans Kaiseipo;
- b. bagian Timur berbatasan dengan Toko Bangunan UD. Giri;
- c. bagian Utara berbatasan dengan Jl. Honai;
- d. bagian Barat berbatasan dengan hak milik No. 1035 (Silvia Anggriani).

Silvia Anggriani memiliki 2 sertipikat hak milik namun pada tahun 2018 Silvia baru mengetahui jika tanah miliknya dikuasai oleh Ratna dan Suwarto. Ratna dan Suwarto memiliki sebidang tanah yang bersertipikat hak milik di atas bidang tanah milik Silvia Anggriani.

Ratna memperoleh tanah bersertipikat hak milik No. 870 seluas 625m² atas Akta jual beli No. 50/PPAT/DIST-NBR/2014 dengan M.Loukaki. Sedangkan Suwarto memperoleh tanah bersertipikat hak milik No. 01732 seluas 1106m² atas pelepasan hak tanah adat No. 328/BMA-SW/BAP/XI/14 tahun 2014.

Perbuatan Ratna dan Suwarto tersebut menimbulkan kerugian terhadap Silvia Anggriani berupa tidak dapat menikmati tanah yang ia miliki. Silvia Anggriani telah berupaya untuk menyelesaikan sengketa diluar Pengadilan namun tidak berhasil. Silvia Anggriani sebagai penggugat menggugat Ratna dan Suwarto sebagai Tergugat 1 dan 2 pada tanggal 21 juni 2018 atas dasar perbuatan melawan hukum.

Dari uraian diatas penulis menyusun skripsi dengan judul “KEPASTIAN HUKUM PEMILIKAN TANAH YANG BERSERTIPIKAT GANDA(Putusan

No. 18/Pdt.G/2018/ PN Nab juncto Putusan No. 94/PDT/2018/ PT JAP juncto Putusan MA No. 3559 K/Pdt/2019) “

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah ditinjau dari hukum tanah nasional?
2. Bagaimana analisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan No. 18/Pdt.G/2018/ PN Nab, juncto putusan No. 94/PDT/2018/ PT JAP juncto putusan MA No. 3559 K/Pdt/2019 dalam kepemilikan tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah menurut hukum tanah nasional.
2. Untuk mengetahui analisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan No. 18/Pdt.G/2018/ PN Nab juncto putusan No. 94/PDT/2018/ PT JAP juncto putusan MA No. 3559 K/Pdt/2019 dalam kepemilikan tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Skripsi ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang ilmu hukum, khususnya mengenai pengetahuan sertipikat sebagai pembuktian atas suatu tanah dan kepastian hukum pemilik tanah yang paling kuat.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat mencegah sertipikat ganda selain itu diharapkan dapat menjadi tambahan acuan bagi praktisi yang bergerak dalam kegiatan pertanahan sekaligus sebagai masukan bagi masyarakat, agar masyarakat dapat mencegah terjadinya sertipikat ganda.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini dibagi ke dalam bab dan subbab untuk memahami lebih jelas, materi yang tertera pada skripsi ini akan dikelompokkan dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan teori antara lain pendaftaran tanah, hak atas tanah, kekuatan pembuktian sertipikat dan teori kepastian hukum. Lalu tinjauan konseptual antara lain pengertian tanah, hak milik, sertipikat hak-hak atas tanah, sertipikat ganda dan perbuatan melawan hukum.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisikan jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data yang dilakukan oleh penulis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini berisikan hasil dari penelitian putusan No. 18/Pdt.G/2018/ PN Nab juncto putusan No. 94/PDT/2018/ PT JAP juncto putusan MA No. 3559 K/Pdt/2019 yang nantinya akan disimpulkan dan digunakan untuk menjawab rumusan masalah serta analisis terhadap putusan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran yang ditarik berdasarkan hasil penelitian, agar terhindar dan mengetahui kepastian hukum pemilik hak atas tanah yang bersertipikat ganda.

