

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai strategis dan ekonomis yang sangat tinggi bagi kehidupan manusia.¹ Dalam sistem hukum Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian, tetapi juga sebagai aset investasi yang dapat diperjualbelikan, diagunkan, atau dialihkan kepemilikannya. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi hal yang sangat fundamental dalam menjamin stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat.² Namun demikian, sistem hukum pertanahan Indonesia yang kompleks dan belum sepenuhnya terdigitalisasi seringkali menimbulkan permasalahan dalam hal kepastian kepemilikan tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 sebagai landasan hukum pertanahan nasional telah mengatur bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat atas tanah.³ Namun dalam kenyataannya, proses sertifikasi tanah di Indonesia belum mencakup seluruh wilayah nusantara. Masih banyak tanah yang belum bersertifikat dan kepemilikannya hanya didasarkan pada berbagai macam dokumen tradisional seperti surat pernyataan pemilikan, surat pelepasan hak, girik, petok, dan

¹ Otto Soemarwoto, *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*, (Jakarta: Djambatan, 2004), hal. 45.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 78.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hal. 267.

dokumen sejenis lainnya. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat memicu sengketa kepemilikan tanah.

Peran notaris dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sangat penting, terutama dalam hal pembuatan akta otentik terkait peralihan hak atas tanah. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli, hibah, tukar menukar, dan peralihan hak lainnya atas tanah.⁴ Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.⁵ Namun, dalam praktiknya, banyak peralihan hak atas tanah di daerah, terutama tanah-tanah garapan atau tanah ulayat, yang dilakukan secara tradisional dengan menggunakan surat pernyataan yang dibuat di hadapan aparat desa atau kelurahan tanpa melibatkan notaris.

Surat pernyataan pemilikan atau penguasaan tanah, meskipun bukan merupakan akta otentik, tetap memiliki nilai hukum sebagai alat bukti tulisan di bawah tangan.⁶ Berdasarkan Pasal 1874 KUHPdata, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tidak dibantah oleh pihak yang bersangkutan.⁷ Dalam konteks hukum pertanahan, surat pernyataan ini seringkali digunakan sebagai dasar klaim kepemilikan, terutama untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Namun, kelemahan dari surat pernyataan ini adalah mudahnya

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal. 156.

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hal. 203.

⁶ Rudi Hartono, "Analisis Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 12, No. 1, (Maret 2019), hal. 23

⁷ Siti Nurhalimah, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Hukum Keperdataan*, Vol. 8, No. 2, (September 2017), hal. 112

terjadi falsifikasi atau pembuatan dokumen yang *overlapping* untuk tanah yang sama.⁸

Perkembangan sektor industri dan pertambangan di Indonesia telah meningkatkan permintaan akan lahan untuk keperluan investasi. Proses pembebasan lahan seringkali menjadi tantangan tersendiri karena harus berhadapan dengan kompleksitas status kepemilikan tanah. Perusahaan-perusahaan besar biasanya melakukan *due diligence* yang mendalam sebelum melakukan pembebasan lahan, termasuk verifikasi dokumen kepemilikan, pemeriksaan fisik batas-batas tanah, dan konfirmasi dengan pihak-pihak terkait. Namun, proses ini tidak selalu dapat menghindarkan terjadinya sengketa kepemilikan di kemudian hari.

Secara khusus, kasus yang menjadi objek penelitian ini melibatkan sengketa kepemilikan tanah antara PT. Multi Harapan Utama (MHU) dengan Ahmad di wilayah Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur. PT. MHU sebagai perusahaan pertambangan batubara mengklaim telah melakukan pembebasan lahan secara sah berdasarkan beberapa surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Perusahaan ini memiliki bukti-bukti berupa surat pernyataan pelepasan hak dari tiga orang pemilik tanah, yaitu: pertama, surat pelepasan hak dari Tawiransyah dengan luas 31.884 m² yang terletak di Sumber Rejeki RT IX Desa Loh Sumber; kedua, surat pelepasan hak dari Mehas dengan luas 13.447 m² yang terletak di Tudungan RT VI Desa

⁸ Budi Prasetyo, "Problematisasi Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dan Risiko Overlapping dalam Sistem Pertanahan Indonesia", *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 5, No. 4, (Desember 2020), hal. 78

Jembayan Tengah; dan ketiga, surat pelepasan hak dari Kusnandar dengan luas 130.645 m² yang terletak di RT VI Desa Jembayan Tengah.

Di sisi lain, Ahmad sebagai tergugat mengklaim memiliki hak atas sebagian tanah tersebut berdasarkan surat pernyataan pemilikan/penguasaan tanah dari Selle tertanggal 18 Maret 2009, serta kwitansi pembelian tanah dari Selle tertanggal 12 Maret 2009. Ahmad juga memiliki bukti pembayaran pelunasan pelepasan hak atas tanah. Yang menarik adalah bahwa tanah yang diklaim Ahmad ini berasal dari Selle, sedangkan menurut keterangan saksi Musliansyah, Selle telah membeli tanah tersebut dari Silen (ayah dari Tawiransyah dan Musliansyah) pada tahun 2008, kemudian menjualnya kembali kepada Ahmad pada tahun 2009.

Permasalahan menjadi kompleks karena terdapat overlap antara klaim PT. MHU dan Ahmad atas sebagian tanah yang sama. PT. MHU mengklaim berdasarkan surat pelepasan hak dari Tawiransyah, Mehas, dan Kusnandar, sementara Ahmad mengklaim berdasarkan pembelian dari Selle. Hasil pemeriksaan setempat menunjukkan bahwa letak objek tanah yang ditunjuk oleh Ahmad berada di antara koordinat yang ditunjuk oleh PT. MHU, mengindikasikan adanya overlap kepemilikan.

Konflik ini mencapai puncaknya ketika Ahmad melakukan penutupan jalan hauling (jalan pertambangan) yang telah dibangun oleh PT. MHU di atas tanah yang diklaim sebagai miliknya. Penutupan ini dilakukan sebanyak empat kali pada tanggal 15, 16, 21, dan 23 Juli 2018, dengan total waktu penutupan sekitar 37,3 jam. Akibat penutupan ini, PT. MHU mengklaim mengalami kerugian sebesar Rp. 790.844.266,- karena terhentinya operasi penambangan batubara. PT.

MHU kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Ahmad, menuntut ganti rugi, dan meminta agar Ahmad menyerahkan tanah tersebut.

Yang unik dari kasus ini adalah tidak adanya keterlibatan notaris dalam proses peralihan hak atas tanah yang menjadi sengketa. Semua dokumen yang dijadikan dasar klaim, baik oleh PT. MHU maupun Ahmad, merupakan surat pernyataan yang dibuat di hadapan aparat desa atau kelurahan. Hal ini mencerminkan praktik yang umum terjadi di daerah-daerah, khususnya untuk tanah-tanah garapan atau bekas tanah ulayat, dimana peralihan hak dilakukan secara tradisional tanpa melibatkan notaris. Ketiadaan akta notaris ini kemudian menjadi salah satu faktor yang mempersulit penyelesaian sengketa karena tidak ada satu dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Proses penyelesaian sengketa ini melalui tiga tingkat peradilan, dimulai dari Pengadilan Negeri Tenggarong yang memenangkan sebagian gugatan PT. MHU, kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, dan akhirnya ditolak kasusnya oleh Mahkamah Agung. Seluruh tingkat peradilan memberikan pertimbangan yang menarik terkait kekuatan pembuktian surat pernyataan pemilikan tanah, pentingnya pemeriksaan setempat dalam memverifikasi batas-batas tanah, dan penerapan prinsip perbuatan melawan hukum dalam konteks sengketa kepemilikan tanah. Putusan ini memberikan *precedent* penting bagi penyelesaian sengketa kepemilikan tanah serupa di masa depan, khususnya yang melibatkan *multiple claimants* dengan dasar dokumen surat pernyataan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penulis dalam hal ini ingin meninjau dan meneliti lebih dalam lagi dalam dengan judul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH (Studi Putusan No. 55/Pdt.G/2018/PN.Trg, Jo. Putusan Nomor 69/PDT/2019/PT.Smr Jo. Putusan No. 1394 K/Pdt/2020)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut, ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah dalam sengketa kepemilikan tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1394 K/Pdt/2020 terkait sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah dalam sengketa kepemilikan tanah.

2. Menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1394 K/Pdt/2020 terkait sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah..

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan pertanahan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, serta memperkaya literatur akademik mengenai kekuatan hukum Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan.

2. Secara Praktis

- a. Memberikan panduan praktis bagi masyarakat dalam memahami kedudukan Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.
- b. Menjadi referensi bagi hakim, advokat, dan praktisi hukum dalam menangani kasus sengketa pertanahan serupa.
- c. Memberikan masukan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi terkait status bukti kepemilikan tanah non-sertifikat.
- d. Membantu Badan Pertanahan Nasional dalam mengembangkan prosedur penanganan konflik pertanahan yang melibatkan bukti kepemilikan informal.

- e. Menjadi bahan pertimbangan bagi pengadilan dalam memutus perkara serupa di masa mendatang dengan memperhatikan yurisprudensi yang telah ada.

1.5 Sistematika Penulisan

Bab I sebagai Pendahuluan memuat latar belakang masalah yang menguraikan secara detail urgensi penelitian tentang tinjauan hukum terhadap sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah dengan studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1394 K/Pdt/2020, rumusan masalah yang menjadi fokus kajian, tujuan penelitian yang hendak dicapai, manfaat penelitian baik secara teoretis maupun praktis, serta sistematika penulisan yang memberikan gambaran menyeluruh tentang alur pembahasan.

Bab II tentang Tinjauan Pustaka memuat dua bagian utama. Pertama, Tinjauan Teori yang menguraikan teori-teori hukum yang menjadi pisau analisis dalam penelitian, khususnya teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum yang relevan dengan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Indonesia. Kedua, Tinjauan Konseptual yang membahas secara mendalam konsep-konsep penting terkait sistem pendaftaran tanah, konsep hak kepemilikan atas tanah, serta status hukum terhadap hak milik atas tanah yang didaftarkan.

Bab III menguraikan Metode Penelitian yang digunakan, meliputi jenis penelitian hukum yang dipilih, berbagai jenis data yang dikumpulkan baik data primer maupun sekunder, teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data yang komprehensif, pendekatan penelitian yang diterapkan

dalam menganalisis permasalahan, serta metode analisis data yang digunakan untuk mengolah data penelitian secara sistematis dan ilmiah.

Bab IV sebagai Hasil Penelitian dan Pembahasan merupakan inti dari penelitian yang menguraikan analisis mendalam terhadap dua permasalahan penelitian. Pertama, analisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah dalam sengketa kepemilikan tanah, baik secara preventif maupun represif. Kedua, analisis terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1394 K/Pdt/2020 terkait sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah.

Bab V sebagai Penutup memuat kesimpulan yang merupakan sintesis dari seluruh pembahasan dan analisis yang telah dilakukan terhadap ketiga rumusan masalah penelitian. Selain itu, bab ini juga menyajikan rekomendasi atau saran-saran konstruktif berdasarkan hasil penelitian, baik untuk pengembangan ilmu hukum pertanahan maupun perbaikan praktik hukum di bidang pertanahan, khususnya terkait kedudukan dan perlindungan hukum terhadap pemegang Surat Pernyataan Pemilikan/Penguasaan Tanah. Pada bagian akhir, dilengkapi dengan daftar pustaka yang memuat seluruh referensi ilmiah yang digunakan dalam penelitian, termasuk buku-buku, jurnal, artikel ilmiah, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan sumber-sumber lain yang relevan dengan topik penelitian.