

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal. Sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah baik untuk pertanian, tempat usaha, maupun untuk tempat tinggal, maka penguasaan atau kepemilikan tanah semakin lama semakin di perkuat dengan berbagai upaya hukum yang diperlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas kepemilikannya.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam ataupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, maka diperlukan pengaturan yang tegas, baik, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagaimana upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan ekonomi Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan

¹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis*, Kepemilikan Tanah, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal 4

oleh manusia. Padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan sangat berpengaruh pada masalah pertanahan. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan Nasional Pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang juga disingkat UUPA. UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, didalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-temurun yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

UUPA merupakan amanat pelaksanaan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan, bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan Pemerintah

secara terus-menerus dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun.

Salah satu tujuan dalam pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum hak atas tanah dapat dimiliki pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak ada beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu dimana letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidak adanya bangunan dan tanaman di atasnya.²

Tanah adalah obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terhadap penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan kewenangan yang luas untuk pemilik guna mengolah, menguasai dan memilikinya, dengan batasan ketentuan fungsi

² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal 5

sosial dari kepemilikan tanah tersebut. Hak milik dapat beralih dan dialihkan, serta dijadikan tanggungan/jaminan utang kepada pihak lain melalui keleluasaan kewenangan dan juga kekuasaan pemilik hak tersebut.³

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah itu ialah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diberikan ini akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Akan tetapi dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan sertifikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah diatas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat yang terbit diatas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (overlapping) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.⁴

Tumpang tindih sertipikat atau sertipikat ganda merupakan persoalan yang sering dijumpai dalam masyarakat, karena tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan, dimana persoalan tanah menjadi salah satu persoalan yang serius, utama dan sensitif karena mudah menimbulkan konflik sosial dan dapat melibatkan lembaga-lembaga yang bawenang dalam penyelesaiannya.

³ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hal 12

⁴ Bachtiar Effendi, *Op Cit.*, hal 73

Hal itu dapat membawa ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Sertipikat ganda beberapa kali terjadi di Kota Semarang sehingga mengakibatkan sengketa bagi para pemegang sertipikat yang saling menuding bahwa apa yang mereka miliki itu benar adanya walaupun kemudian salah satu diantara sertipikat itu ada yang palsu dimana objek yang tertera dalam sertipikat tersebut bukan yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertipikat hak atas tanah, salah satu diantara pemegang sertipikat tersebut melakukan gugatan di Pengadilan dan membatalkan salah satu diantara sertipikat yang timbul, sehingga hanya terdapat satu sertipikat yang sah yang memiliki objek dan yang lainnya tidak atau bukan objek yang tertera dalam sertipikat tersebut.

Banyaknya sengketa tentang pertanahan khususnya mengenai sertipikat ganda tidak hanya meresahkan warga namun juga sangat mempengaruhi kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Dalam segi sosial hal ini dapat mengganggu hubungan antara satu orang dengan orang lain. Dari segi ekonomi timbulnya sertipikat ganda sangat merugikan karena tanah tersebut menjadi tidak produktif bahkan tidak dapat dimanfaatkan. Tanah bersertipikat ganda tidak dapat dijadikan jaminan disuatu instansi, contohnya Bank. Apabila kasus-kasus seperti sertipikat ganda tidak ditangani dengan serius maka akan mengganggu stabilitas keharmonisan dan perekonomian masyarakat.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum dengan judul: **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 189 K/Pdt/2011)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah jika terdapat penerbitan sertifikat ganda?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam penyelesaian penerbitan sertifikat ganda berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 189 K/Pdt/2011?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah apabila terdapat penerbitan sertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 189 K/Pdt/2011 tentang sengketa tanah yang bersertipikat ganda.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang pertanahan tentang sengketa pertanahan. Selain itu juga untuk memperluas mengenai peradilan perdata dalam menyelesaikan sengketa pertanahan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat sertipikat ganda
2. Secara Praktis, diharapkan dapat berguna untuk masukan pembuat Undang-Undang di bidang pertanahan untuk memperbaharui peraturan

perundang-undangan serta sistem hukumnya sehingga dapat mengurangi sengketa pertanahan.

E. Terminologi

1. Perlindungan

Perlindungan adalah tempat berlindung, suatu hal atau perbuatan yang melindungi, Dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 2004 adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, lembaga sosial, kepolisian, advokat, pengadilan, kejaksaan atau pihak lainnya baik sementara ataupun berdasarkan penetapan pengadilan.⁵

2. Hukum

Pengertian Hukum menurut Aristoteles yaitu Hukum adalah kumpulan dari berbagai peraturan yang bukan hanya memiliki sifat mengikat namun juga hakim bagi masyarakat, yang mana hakim diawasi oleh berbagai Undang-undang ketika menjalankan tugasnya untuk menghukum para pelanggar hukum.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan untuk memberikan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.⁶

⁵ UU Nomor 23 Tahun 2004

⁶ M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hal 231

4. Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda adalah kondisi dimana sebidang tanah memiliki dua sertipikat yang masing-masing sertipikatnya dimiliki oleh dua orang yang berbeda. Kondisi ini dapat terjadi karena ketidak cermatan Badan Pertanahan Nasional ketika mengeluarkan sertipikat.⁷

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan pada penelitian tentang Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah. Dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda adalah yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini juga dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yaitu dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu suatu metode yang menggambarkan secara teori dan menafsirkan data yang sudah ada tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam sebuah putusan sengketa jual beli tanah.

⁷ Diakses dari <https://ipongkov.wordpress.com/2018/05/13/pengertian-sertifikat-ganda/>, Pada tanggal 19 Oktober 2019 Pukul 19:20

3. Sumber Data Penelitian

a. Jenis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang digunakan sebagai jenis data utama.

b. Sumber Data

1. Data Sekunder

Dilakukan dengan mencari buku-buku, jurnal, dokumen dan berbagai sumber penelitian lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yaitu :

a. Bahan Hukum Primer, yakni bahan-bahan hukum yang mengikat dan berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, yang terdiri atas :

- 1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 4) Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- 6) Putusan Mahkamah Agung Nomor 189 K/Pdt/2011.

b. Bahan Hukum Sekunder, yakni Bahan Hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang diperoleh dari buku-buku, jurnal dan hasil penelitian yang

berkaitan dan dapat membantu dalam menganalisis bahan hukum primer.

- c. Bahan Hukum Tersier, yakni Bahan Hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis adalah :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan mempelajari dan menganalisa secara sistematis buku-buku dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Penelitian Kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan materi penulisan penelitian.

- b. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengkaji tentang putusan Mahkamah Agung mengenai sengketa sertipikat ganda yang ada dalam putusan Nomor 189 K/Pdt/2011.

- c. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif. Deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif yaitu suatu metode yang menggambarkan dan

menafsirkan data yang telah terkumpul yang merupakan data sekunder (kepuustakaan) dengan pola pikir deduktif, yaitu dengan teori-teori yang bersifat umum tentang sertifikat ganda dalam hukum acara perdata yang kemudian digunakan untuk menganalisis isi putusan Mahkamah Agung dalam sengketa jual beli tanah apabila terdapat sertipikat ganda.

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda, Sistematika Penulisannya sebagai Berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka terdiri dari :

- A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia
- B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah
- C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda
- D. Tinjauan Umum Tentang PPAT
- E. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim.
- F. Tinjauan Umum Tentang Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta yang diperoleh dari penelitian pustaka. Bab ini membahas tentang (1) Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah apabila terdapat penerbitan sertipikat ganda. (2) Pertimbangan Hakim dalam penyelesaian penerbitan sertipikat ganda berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 189 K/Pdt/2011.

BAB IV : PENUTUP

Pada bagian ini adalah Bab terakhir yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan pada bab sebelumnya dan berisi saran-saran yang dapat diberikan oleh peneliti.