

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Begitu urgennya tanah dalam hubungannya dengan kehidupan manusia.

Setiap orang yang memiliki tanah dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya, sehingga tanah tersebut sah menjadi milik orang yang namanya terdapat dalam sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA, pada pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, girik yaitu tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi.¹

Di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan kontitusi yang berlaku di negara kita yaitu Undang Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang mengatakan bahwa :

¹Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”²

Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa:

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah

² Lihat Undang-Undang Dasar 1945

dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

Bahwa atas sertifikat SHM 316/Desa Jati dan SHM 317/ Desa Jati merupakan tanah waris yang diberikan kepada saudara MUCHSIN SALAM dan ID SALAM yang merupakan saudara kandung, karena pada saat itu tidak ada surat waris dan hanya melalui lisan maka saudara mematok sendiri sesuai dengan luas masing-masing yaitu luas SHM 316 seluas 658 m², yang kemudian sebagian dari tanah itu langsung dibuat rumah oleh saudara MUCHSIN SALAM dan tanah tersebut belum bersertifikat pada saat itu. Oleh karena untuk menjamin kepemilikan atas tanah tersebut maka di daftarkannya sertifikat untuk pertama kalinya.

Karena telah dibangun sebagian dari tanah tersebut telah dibangun rumah, sedangkan tanah yang bersampingan dengan tanah tersebut belum ada bangunan sama sekali, namun pada tahun 2018 ketika akan dilakukan jual beli tanah pada SHM 317, ternyata setelah dilakukan proses pengecekan dan zona nilai tanah ternyata kedua sertifikat tersebut tertukar letaknya.

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam pengajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.⁴

Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau juga disebut Sertifikat Hak terdiri dari salinan Buku Tanah atau Surat Ukur yang di jilid dalam satu sampul. Sertifikat tanah memuat hal-hal berikut:

1. Data Fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada diatas tanah;
2. Data yuridis: jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang haknya.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 ayat (1) yang menjelaskan bahwa:

” Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ”.

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh yang memiliki tanah, sertipikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya.

⁴ Sunario Basuki, *Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*, Program Spesialis Notariat FHUI, hal 29

Surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengakrifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya sertipikat Hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang.⁵

Sehingga dengan pengeluaran sertipikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan. Hanya saja, dalam praktek, penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subyek) atau tanahnya (obyek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subyek dan obyeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.⁶

Tapi sayangnya, permasalahan tentang sertifikat tanah masih tetap ada dan muncul salah satunya yaitu mengenai data fisik sertifikat hak atas tanah yang posisinya tertukar. Untuk itulah berdasarkan uraian diatas maka penulis berkeinginan untuk mendalami lagi apa itu sertifikat tanah, bagaimana sampai timbul sertifikat hak atas tanah yang tertukar dan apa solusinya dari pihak berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.⁷

Karena sebelumnya, BPN belum memiliki peta tunggal, maka tidak semua lokasi telah termutakhirkan datanya. Terkadang ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih. Apalagi jika tanah tersebut bukan tanah yang telah diukur dan dikavling oleh BPN. Biasanya Perumahan kavling oleh developer resmi, memiliki sertifikat HGB dan sudah diukur oleh BPN. karena tumpang

⁵ Op.Cit, hal 38

⁶ *Ibid.*, hal. 395.

⁷ Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hal 9

tindih atau tanah bersebelahan saling memotong, maka kemungkinan sebuah tanah memiliki dua sertifikat. Dan terkadang di atasnya telah berdiri bangunan yang mungkin salah satunya telah mengalami beberapa kali peralihan hak, sementara yang sebelahnya belum pernah.⁸

Berdasarkan kondisi tersebut diatas maka penulis tertarik melakukan sebuah penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Posisi Data Fisiknya Tertukar Di Kelurahan Jati”**

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari judul diatas adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan sertifikat hak atas tanah yang Posisi Data Fisiknya Tertukar di Kelurahan Jati?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Kantor Pertanahan sebagai instansi yang menerbitkan sertifikat Hak Atas Tanah yang Posisi Data Fisiknya Tertukar di Kelurahan Jati?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian ada tujuan-tujuan yang ingin di capai oleh peneliti. Tujuan ini tidak terlepas dari permasalahan yang telah di rumuskan sebelumnya, adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sertifikat hak atas tanah yang Posisi Data Fisiknya Tertukar di Kelurahan Jati.
2. Untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban Kantor Pertanahan sebagai instansi yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang Posisi Data Fisiknya Tertukar.

⁸ Sudjana Eggi, 2005, *Peraturan Pertanahan 2003-2005*, Jakarta: Durat Bah@gia

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

1. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat disajikan sebagai sarana edukasi bagi masyarakat terutama yang awam dalam hal sertifikat yang Posisi Data Fisiknya Tertukar ataupun yang berkaitan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah sehingga dapat mengetahui ketika ada permasalahan pada sertifikat hak atas tanah tersebut,
2. Dari segi teoritis, bagi akademis hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis sebagai perbandingan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Perdata bagi perkembangan hukum yang berkaitan dengan faktor dan pertanggungjawaban oleh BPN ketika terdapat sertifikat hak atas tanah yang Posisi Data Fisiknya Tertukar.