

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya<sup>1</sup>. Pemberdayaan sumber daya alam yang sangat terbatas harus dapat mengimbangi tingkat pertumbuhan kelahiran manusia yang sedemikian pesat karena seluruh sumber daya alam khususnya tanah bersifat *unrenewable*.

Di Indonesia masalah sumber daya alam sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945). Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Lebih lanjut, tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA NRI No. 5 Tahun 1960). Pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Selain UUD NRI Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tak luput juga tanah harus di daftarkan di Kantor Badan pertanahan Nasional termasuk dalam Pengaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdapat di Pasal 1 ayat (1) “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan 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, termasuk pemberian surat tanda bukti

---

<sup>1</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hlm 1

<sup>2</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, hlm 2

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Di adakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertipikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat 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.

Bedasarkan penjelasan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa pengaturan mengenai tanah memiliki landasan yuridis berdasarkan ketentuan pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa “Pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan. Sedangkan apabila dihubungkan dengan sertipikat hak atas tanah, maka pengertian *splitzing* adalah proses pemecahan satu sertipikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertipikat hak atas tanah baru”<sup>3</sup>

Fenomena yang sering terjadi adalah permasalahan sertipikat yang tanah dipecah menjadi dua pada akhirnya menimbulkan sengketa, hal ini diakibatkan tanah yang menjadi objek mempunyai tanah yang sama tetapi berbeda luas tanah yang diakibatkan terjadi pemecahan pada tanah tersebut. Salah satu kasus tersebut terjadi Putusan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.SKH, bahwa dilihat dari duduk perkara dengan pertimbangan hakim yang memberikan putusan menyatakan sebagai hukum para Penggugat adalah sah sebagai ahli waris Pengganti H. Parwo dari Pewaris Pak Amat Kasan. Tanah objek sengketa adalah

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm 123

milik para Penggugat yang berkedudukan sebagai ahli waris Pengganti H. Parwo dari Pewaris alm. Pak Amat Kasan. Pertama, Tergugat telah menguasai dan tidak bersedia memberikan tanah objek sengketa kepada para Penggugat. Tergugat untuk menyerahkan fisik sertipikat Hak Milik No. 2129 Desa Ngabeyan untuk memecah tanah objek sengketa menjadi atas nama para Penggugat, apabila Tergugat tidak mau membantu proses pemecahan sertipikat menjadi atas nama para Penggugat, maka dengan adanya putusan Hakim dalam perkara ini dapat digunakan untuk mengurus pendaftaran tanah atas objek sengketa menjadi atas nama para Penggugat.

Proses sengketa terjadi pada saat Penggugat memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 3.460 \text{ m}^2$  terletak di Jalan Pondok Cabe Raya, RT 005, RW 02, Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, Banten, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1732/Pondok Cabe Udik, a.n. Dewi Monita, Gambar Situasi Nomor 17538 tanggal 11 November 1992, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 12 Juli 2001. Penggugat memperoleh tanah tersebut dari turut tergugat I (yaitu ibu penggugat berdasarkan Akta Hibah Nomor 23/2001 tanggal 03 Juli 2001 yang dibuat oleh Ny. Meilysa Setiawati Sarlan, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, yang sebelumnya Turut Tergugat I memperoleh tanah dari Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2378/2881 Pamulang /JB I 1992 tanggal 03 Desember 1992 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tergugat membangun di atas tanah warisan milik orang tua tergugat bernama H. Saiyan bidang tanah dengan Girik C 582 Persil 115 D II tidak pernah diganggu gugat oleh siapapun, ditempati ke -7 (tujuh) anak-anaknya yang masih hidup serta cucu-cucunya sampai saat ini belum pernah dibagi waris.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis dalam penulisan hukum ini memutuskan untuk menggunakan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA PEMECAHAN SERTIPIKAT ( Studi kasus Putusan Nomor 739 PK/PDT/2016 )**

## **1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Maksud dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan UUPA NRI No. 5 Tahun 1960 di Pasal 19 tentang pendaftaran tanah bahwa tanah yang sudah bersertipikat harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik pendaftaran secara sistematis maupun sporadis, hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah.

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 739 PK/PDT/2016, dimana pihak penggugat memiliki Sertipikat hak atas tanah sudah dicatatkan ke Badan Pertanahan Nasional, lalu tergugat sebagai ahli waris yang sudah menempati dari dulu sehingga menimbulkan sengketa pemecahan lahan sertipikat.

### **1.2.2 Rumusan Masalah**

Bedasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada Penulisan ini adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yang tanahnya telah dilakukan pemecahan?
2. Apakah Putusan Peninjauan Kembali Nomor 739 PK/PDT/2016 atas pembatalan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2763 K/PDT/2014 telah memenuhi unsur keadilan?

## **1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Bedasarkan perumusan masalah di atas. Maka Penulisan ini memiliki tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yang tanahnya telah dilakukan pemecahan sertipikatnya
2. Untuk mengetahui hakim dalam memutus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 739 PK/PDT/2016 atas pembatalan Putusan Mahkamah Agung 2763 K/PDT/2014 telah memenuhi unsur keadilan

## **1.3.2 Manfaat Penelitian**

### **1.3.2.1 Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari Penulisan di harapkan mampu menambah ilmu pengetahuan di bidang teori hukum acara perdata pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca, serta secara khusus dapat membantu pemahaman di bidang teori terutama dalam hal bentuk unsur kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam hal pendaftaran tanah.

### **1.3.2.2 Manfaat Praktis**

Manfaat Praktis yang diharapkan oleh penulis adalah karya tulis ini diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan dibidang praktik hukum acara perdata pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca, serta secara khusus dapat membantu pemahaman mengenai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran**

### **1.4.1 Kerangka Teoritis**

#### **1.4.1.1 Teori Negara Kesejahteraan (*Grand Theory*)**

Teori ini menyatakan tugas dan peran negara sangat luas yaitu mengurus kepentingan umum dan aktif berusaha mensejahterakan rakyat. Jadi campur tangan pemerintah sebagai otoritas negara harus intensif dalam mengurus kepentingan masyarakat.<sup>4</sup>

Muhammad Yamin, seorang ahli hukum terkemuka mengatakan Indonesia merupakan negara kesejahteraan baru sebab kesejahteraan rakyat yang menjadi dasar dan tujuan negara Indonesia merdeka berbasiskan keadilan sosial.<sup>5</sup>

#### **1.4.1.2 Asas Horizontal Scheiding (Pemisahan Horizontal (*Middle Range Theory*))**

---

<sup>4</sup> H. Amrah Muslimin, *Beberapa asas dan pengertian pokok tentang Administrasi dan Hukum Administrasi*, Alumni, Bandung, 1985. Hlm 156

<sup>5</sup> Muhammad Yamin, *Naskah Persiapan UUD 1945*, Jilid I, Percetakan Siguntang, Jakarta, 1971.

Asas pemisahan horizontal ditemukan dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa.” Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah Hak Sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah Hak Milik orang lain yang kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu, dan penyewa diberi hak mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>6</sup>

#### 1.4.1.3 Teori Perlindungan Hukum (*Applied Theory*)

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahadjo, menjelaskan teori perlindungan hukum adalah bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak<sup>7</sup>

#### 1.4.2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis berusaha memberi batasan mengenai hal-hal yang dianggap penting yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini, adalah sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
2. Sertipikat adalah tanda bukti atas hak tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

---

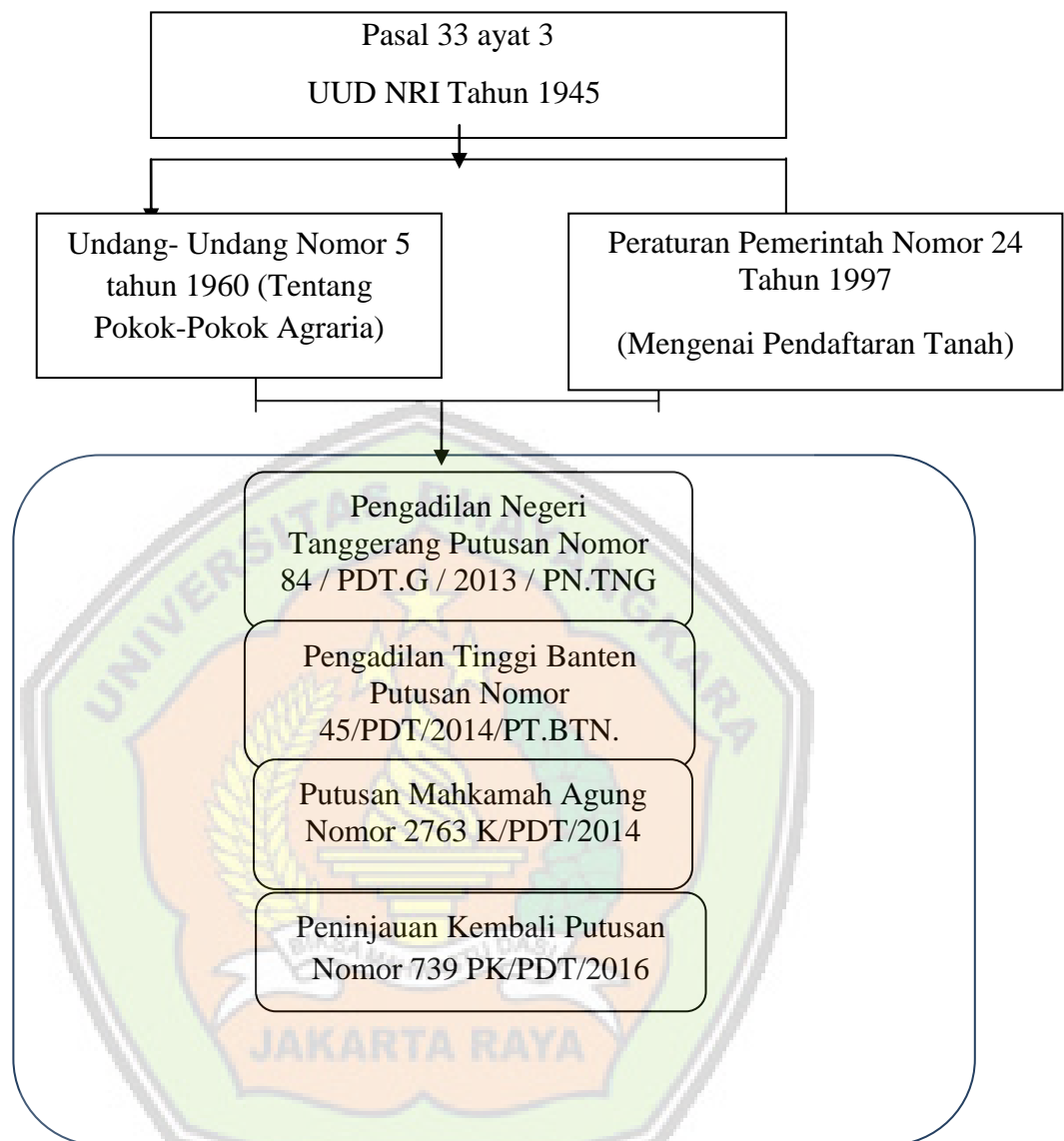
<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 65.

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

3. Hak Atas Tanah merupakan bentuk kepemilikan atas tanah baik dalam jangka waktu tertentu, mengenai hak dan kewajiban tertentu, yang ditentukan oleh UUPA NRI No. 5 Tahun 1960 Akibat adalah sesuatu yang merupakan akhir atau hasil suatu peristiwa (perbuatan, keputusan) persyaratan atau keadaan yang mendahuluinya
4. Pemecahan adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan.



### 1.4.3 Kerangka Pemikiran



### 1.5 Metode Penelitian

Metode Penelitian ini dilakukan berdasarkan pendekatan Kasus. Pendekatan ini dilakukan untuk mengetahui alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Dalam Penulisan ini, Penulis beranjak ke fakta materil, berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertaikanya asalkan tidak terbukti sebaliknya.



a) Tipe dan Pendekatan Penelitian

Tipe Penulisan ini adalah Deskriptif yaitu salah satu jenis Penulisan yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai pengaturan sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji.

Pendekatan yuridis normatif oleh karena sasaran Penulisan ini adalah hukum atau kaedah (*norm*). Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (*value*), peraturan hukum konkret. Penulisan yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. Menurut Jhonny Ibrahim, metode pendekatan yuridis normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dan sisi normatifnya. Logika keilmuan yang ajeg dalam Penulisan hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri.<sup>8</sup> Maka dapat dikatakan bahwa Penulisan hukum normatif adalah Penulisan data yang sudah di dokumentasikan berupa data sekunder yang berbentuk bahan-bahan hukum.

b) Sumber dan Jenis Data

Pada Penulisan yang menggunakan data sekunder dilakukan dengan mencari data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti , antara lain :

- Bahan Hukum Primer, misalnya UUD NRI Tahun 1945, UUPA NRI No. 5 Tahun 1960 ,Putusan Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Konstitusi, dan lain lain.
- Bahan Hukum Sekunder, misalnya : buku, Skripsi, jurnal ilmiah yang mengandung isi pendapat para pakar.
- Bahan hukum tersier, misalnya : kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

---

<sup>8</sup> Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penulisan Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing, 2006. Hlm. 57.

c) Teknik Pengumpulan Data

Studi Dokumen yang digunakan dalam mengumpulkan data Penulisan adalah Penulisan kepustakaan (*library research*). Dengan metode ini dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku, majalah dan dokumen-dokumen serta sumber-sumber teoritis lainnya.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu teknik atau prosedur pengumpulan atau penggalian data kepustakaan. Teknik pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara menerapkan hasil studi pustaka dengan cara menerapkan hasil studi pustaka dengan cara melakukan pendekatan Kasus. Analisis bahan hukum dalam Penulisan ini dilakukan dengan pemahaman terhadap norma-normanya hukum seperti peraturan perundang-undangan, lalu norma-norma hukum tersebut disusun sesuai doktrin atau asas hukum dalam ilmu hukum.

d) Teknik Pengolahan Data dan Analisis data

Pada fase teknik pengolahan data ialah melakukan pemeriksaan (*editing*) terhadap catatan-catatan hasil observasi, wawancara dan pengisian kuesioner. Yang diperiksa itu ialah kelengkapan materi, kesempurnaan tulisan-tulisan, kejelasan angka-angka, dan sebagainya.

Adapun Analisis data adalah rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai social, akademis dan ilmiah, mengelola data, dan menganalisisnya dan kemudian dituangkan dengan cara menggunakan kalimat sehingga pembaca lebih mudah memahami Penulisan ini.

Dalam melakukan Penulisan hukum (*legal research*) ini dilakukan dengan metode sesuai dengan karakteristik keilmuan dari ilmu hukum (*jurisprudence*) yang berbeda dengan ilmu sosial (*social science*) atau ilmu alam (*natural science*). Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Metode Penelitian yuridis normatif. Dalam hubungan ini, Hotma Pardomuan Sibuea menyatakan bahwa objek kajian atau objek yang diteliti dalam Penulisan yuridis normatif atau yuridis dogmatis adalah bahan-bahan kepustakaan yang dapat

dikategorikan sebagai data sekunder.<sup>9</sup> Data sekunder adalah data yang sudah di dokumentasikan dan merupakan data yang sudah siap pakai sehingga tidak perlu digali secara langsung dari masyarakat.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk Memudahkan Penulis dan Pembaca Memahami materi dan isi Maka Penulis menyusun dengan berdasarkan kepada pedoman Penulisan Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Dengan sistematika Penulisan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini Menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penulisan, Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini Menguraikan tentang bahan-bahan pustaka secara sistematis yang berhubungan langsung dengan keperluan Penulisan.

### **BAB III HASIL PENULISAN**

Dalam Bab Ini Penulis fakta-fakta berupa informasi maupun data yang ditemukan penulis yang akan kemudian akan dipecahkan masalahnya.

### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENULISAN**

Dalam Bab ini Penulis akan menganalisa fakta-fakta dari hasil Penulisan guna memecahkan masalah hukum dalam Penulisan sesuai dengan Metode Penelitian.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini penulis menyampaikan pendapat yang Berisi Kesimpulan yang merupakan rangkuman dari pembahasan dan juga saran dari permasalahan yang di teliti di dalam Skripsi ini.

---

<sup>9</sup> Hotma P. Sibuea & Heryberthus Soekartono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, Krakatau Book: 2009), hlm. 73