

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Mengingat bahwa Negara Republik Indonesia masih merupakan suatu Negara agraris, dimana susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Berdasarkan jalan pikiran tersebut dan agar tanah itu digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Istilah dikuasai itu bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi berarti bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah.¹

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, CV Teruna Grafica, Jakarta, 2006, hal. 5.

tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.²

Dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam rangka memberikan kepastian hukum tersebut kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/97) tentang Pendaftaran Tanah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA).

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696. Penjelasan Umum.

bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuan.³

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, penulis mengambil suatu kasus yang berkaitan dengan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sebagai berikut bahwa Haji Abdul Halim adalah pemilik sebidang tanah Girik C 1187 Persil nomor 76 blok D.IV seluas kurang lebih 1.233 m², yang terletak di Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan. Yang dahulu diperoleh Haji Abdul Halim dari pembelian dari Girik C. Nomor 263, Persil 76 Blok D. IV seluas kurang lebih 970 m², atas nama Abun bin Pakur yang dulunya berasal dari pembelian Amad bin Sauri dengan Girik C.418 Persil 76 Blok D. IV seluas kurang lebih 3.510 m².

Bahwa untuk menegaskan kepemilikannya Haji Abdul Halim telah mengajukan permohonan hak milik atas tanah bekas hak milik adat Girik C. 1187 Persil Nomor 76 Blok D. IV seluas kurang lebih 1.233 m² kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Dimana oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah dilakukan tahap-tahap pemberian sertifikat.

³ Boedi Harsono, Op.cit., hal.5.

Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan nomor 1.711.2/4524.09-04/566/M/1996, tertanggal 24 Juli 1996 tentang Pengakuan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat atas nama Haji Abdul Halim, isi Surat Keputusan tersebut adalah mengakui kepemilikan hak atas tanah Haji Abdul Halim dan memerintahkan untuk pendaftaran pertama kalinya atas nama Haji Abdul Halim serta telah dipenuhinya semua persyaratan yang ditentukan.

Meskipun Haji Abdul Halim telah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan, Buku Tanah dan Sertifikat hak atas tanahnya tidak dapat diterbitkan, karena di atas sebagian tanah milik Haji Abdul Halim yang telah diberikan penegasan pengakuan haknya tersebut, oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 168/Kebayoran Lama Selatan (selanjutnya disebut HGB 168/Kebayoran Lama Selatan), tertanggal 2 Juli 1996 atas nama Tjipto Latif yang kemudian pada tanggal 3 Juli 1996 dijual kepada Agustinus Adolphus Suryadharma.

Haji Abdul Halim telah mengajukan keberatan sehubungan dengan proses penerbitan sertifikat tersebut pada tanggal 1 Juni 1996, yaitu untuk tidak meneruskan penerbitan sertifikat karena lokasinya berada pada bidang tanah milik Haji Abdul Halim, sesuai Gambar Situasi yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tanggal 29 Maret

1996, tetapi keberatan tersebut tidak ditanggapi dan tetap saja diterbitkan sertifikat HGB 168/Kebayoran Lama Selatan.

Terhadap permasalahan tersebut di atas, telah ditempuh upaya penyelesaiannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara antara Saudara Haji Abdul Halim (Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (Tergugat). Untuk membatalkan dan mencabut sertifikat HGB 168/Kebayoran Lama Selatan atas nama Agustinus Adolphus Suryadharna;

Sehubungan dengan kasus di atas, terutama mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal inilah yang mendorong penulis untuk membuat skripsi dengan judul “Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Daerah Kotamadya Jakarta Selatan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara” (studi kasus Sertifikat HGB 168/Kebayoran Lama Selatan).

B. Rumusan Masalah

Supaya penulisan ini tetap berada dalam batasan-batasannya, penulis menganggap perlu untuk merumuskan masalah ini kedalam beberapa rumusan masalah yakni :

1. Bagaimanakah prosedur pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan?

2. Mengapa Sertifikat HGB 168/kebayoran Lama Selatan yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mencari jawaban yang jelas dan terperinci mengenai prosedur pendaftaran penegasan hak atas tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan apakah sudah sesuai dengan ketentuan PP 24/97 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Untuk mengetahui mengapa sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Manfaat penelitian

a. Manfaat teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumbangan informasi bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali secara sporadik dan pembatalan sertifikat serta sekaligus merupakan sumbangan pikiran yang

dipersembahkan kepada Kampus Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

b. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman terhadap diri penulis sendiri dalam rangka mencapai gelar sarjana hukum.

