

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah Sangat diperlukan oleh utamanya manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, saat manusia hidup, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan, sedangkan pada saat manusia meninggal dunia tanah dibutuhkan untuk menguburkan Jenasahnya.

Karena pentingnya nilai dan arti tanah, dirumuskanlah tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substansial di dalam konstitusi, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagai berikut: Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka Pada tanggal 24 September 1960 lahirlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang melengkapi penjelasan kewenangan Negara dalam menguasai tanah yang sebelumnya tidak dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan untuk keperluan tersebut, maka dilaksanakan suatu mekanisme pendaftaran tanah di seluruh Indonesia guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Namun kekuatan hukum sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatarbelakangi, yaitu seperti adanya sertipikat yang cacat administrasi atau cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertipikat menjadi diragukan.<sup>1</sup>

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks terdapat Jual beli Tanah antara Near Bin Saidan sebagai penjual dan Tamami sebagai pembeli untuk pembuatan lio, namun tanah tersebut diuruk oleh pihak lain yang mengaku sudah membeli tanah tersebut, kemudian terjadilah sengketa dan diadakan pertemuan mediasi yang tidak menghasilkan kata sepakat, masalahnya di tanah tersebut terdapat Sertipikat HGB yang dibeli dari rahim mintareja, Terjadi kegagalan perubahan status tanah bersertipikat menjadi tanah Negara yang mana jika terjadi hal tersebut harus ada proses pencabutan hak tetapi pada faktanya tanah tersebut belum pencabutan hak ataupun pembebasan. Dan terdapat pemalsuan terhadap penerbitan sertipikat hak milik yang dilakukan dengan merekayasa nama pemilik dan memalsukan cap dan tandatangan kepala desa, Bersumber dari masalah tersebut, penulis merasa perlu mengkaji masalah ini lebih lanjut sehingga penulis mengajukan skripsi dengan judul :“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN ALAS HAK YANG CACAT HUKUM DI KANTOR

<sup>1</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesiadan Peraturan-Peraturan pelaksanaanya*, Bandung: Alumni, 1993. Hlm. 25.

PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks).

## **B. Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### 1. Identifikasi Masalah

- a. Mengenai faktor penyebab terbitnya sertipikat yang cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi
- b. Mengenai penyelesaian hukum atas terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

### 2. Rumusan Masalah

- a. Mengapa dapat diterbitkan sertipikat yang alas haknya cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?
- b. Bagaimana Dasar Pertimbangan Hakim dalam menentukan Hukumnya atas terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dapat diterbitkan sertipikat yang alas haknya cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
- b. Untuk mengetahui Dasar Pertimbangan Hakim dalam menentukan Hukumnya atas terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum

dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks.

## 2. Manfaat Penelitian

### a. Manfaat Teoritis

- 1) Sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan bidang hukum agraria, khususnya yang berkaitan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- 2) Memperoleh penjelasan apa saja faktor penyebab penerbitan sertifikat yang cacat hukum dan penyelesaiannya secara perdata

### b. Manfaat Praktis

- 1) Untuk menambah koleksi kumpulan penelitian ilmiah yang ada di perpustakaan dan khususnya mengenai kepustakaan yang berkaitan dengan masalah penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum.
- 2) Dapat dijadikan sebagai acuan atau pedoman untuk menganalisis permasalahan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum khususnya di Kabupaten Bekasi.

## **D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Pemikiran**

### 1. Kerangka Teoritis

#### a. Teori Negara Hukum

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menetapkan “Indonesia adalah Negara

Hukum”. Landasan filosofis dari Negara Hukum Indonesia adalah Pancasila. Penegasan ini menunjukkan komitmen lebih tegas dari bangsa dan negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila untuk memberikan kedaulatan hukum dalam penyelenggaraan kehidupan bernegara, berbangsa dan bermasyarakat di wilayah Negara Indonesia.

Ciri-ciri negara hukum, Frans Magnis Suseno mengemukakan ciri-ciri Negara Hukum sebagai berikut:<sup>2</sup>

- 1) Asas legalitas.
- 2) kemandirian kekuasaan kehakiman
- 3) Perlindungan Hak Asasi Manusia, dan Sistem konstitusi/hukum dasar.

Ada beberapa konsekuensi yang muncul dalam suatu negara hukum material atau negara kesejahteraan, diantaranya adalah :

- 1) Semakin banyak tindakan pemerintahan yang dilakukan organ -organ pemerintah;
- 2) Tugas - tugas negara menjadi semakin kompleks;
- 3) Badan pembuat undang-undang mempunyai kecenderungan kurang mampu mempertimbangkan situasi-situasi konkrit yang akan terjadi;
- 4) Badan-badan legislatif akan memberikan lebih banyak kebebasan kepada pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan;
- 5) Dikaitkan dengan aspek perlindungan hukum bagi rakyat akan kemungkinan lahirnya sengketa antara rakyat dan pemerintah sebagai akibat keaburan aturan hukum.

#### b. Teori Kepastian Hukum

Tujuan Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang

<sup>2</sup> Hamdan zoelva, *Pemakzulan Presiden di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 16.

bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut di atas yang dikaitkan dengan kepastian hukum pemilikan tanah, kiranya unsur pertama dan kedua dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan titik tolak. Aturan yang konsisten dan dapat diterapkan ini mengandung arti bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah supaya dilakukan secara sah serta pasti mengenai luasnya dan batas-batasnya sehingga mempunyai kepastian hukum. Aparat pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan menerapkan aturan hukum yang berlaku secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.

c. Teori Perlindungan Hukum

Hukum merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 39.

Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.<sup>5</sup>

Berarti hukum juga menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial (masyarakat). Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>6</sup>

Yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara Negara.

Untuk dapat sahnya penyerahan berdasarkan hukum perdata setidaknya harus ada perjanjian *zakelijke* (jual beli dan sebagainya), harus dilakukan oleh orang yang berhak "*nemo plus juris*" dan adanya *levering juridis* terjadi dengan pendaftaran hak miliknya. Penyerahan atas benda tidak bergerak tunjuk pada beberapa peraturan tersendiri terutama peralihan hak dan pendaftaran haknya.<sup>7</sup>

<sup>5</sup>Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindi Persada, 2009, hlm. 2.

<sup>6</sup>*Ibid.*, hlm. 61.

<sup>7</sup>Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009, hlm. 181.

## 2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis berusaha memberi batasan istilah atau kata-kata yang terdapat pada penulisan skripsi ini yang dimaksudkan oleh penulis, adalah sebagai berikut:

### a. Penerbitan

Penerbitan adalah semua benda tercetak berisi tulisan atau karangan, kumpulan foto atau reproduksi karya-karya gambar lainnya, yang mempunyai nilai berita, penerangan, ilmu pengetahuan, atau hiburan.<sup>8</sup>

### b. Sertipikat

Pengertian sertipikat di dalam Pasal 13 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, bahwa: ayat (3) Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur setelah dijahit secara bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut Sertipikat dan diberikan kepada yang berhak. Ayat (4) sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria.<sup>9</sup>

### c. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2)

<sup>8</sup> <http://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-penerbitan/>.22 mei 2016

<sup>9</sup>H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hlm. 123.

Undang - Undang Pokok Agraria, kepada pemegang haknya atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas - batas menurut Undang - Undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>10</sup>

d. Alas Hak

Alas Hak adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak ( individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai.<sup>11</sup>

e. Cacat Hukum

Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum.<sup>12</sup>

f. Badan Pertanahan Nasional / Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang selanjutnya berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan

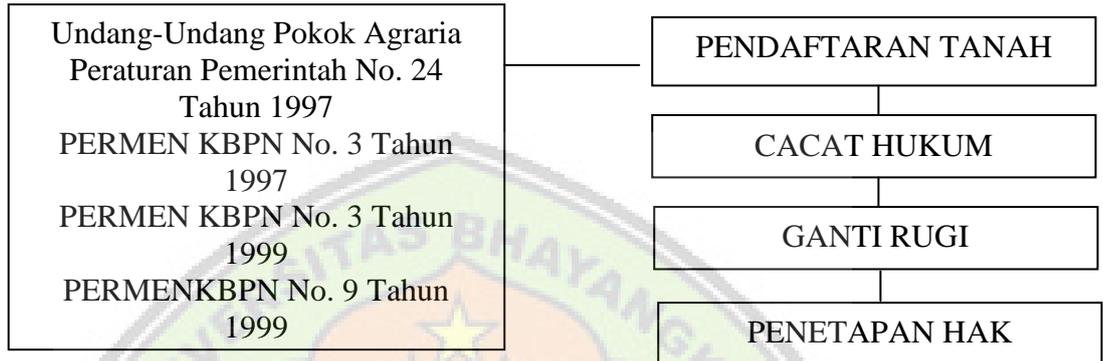
<sup>10</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010. hlm. 20.

<sup>11</sup><http://blogvisnu.blogspot.co.id/2014/12/alas-hak-adalah-merupakan-alat-bukti.html>. 1 Juni 2016

<sup>12</sup><http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum->. 1 Juni 2016

Tata Ruang adalah Lembaga Pemerintah Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Menteri.

### 3. Kerangka Pemikiran



### E. Metode Penelitian

Untuk mengetahui mengenai adanya segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan diperlukan suatu pedoman penelitian yang disebut metodologi penelitian yaitu cara melukiskan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan, sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, merumuskan, dan menganalisa sampai menyusun laporan. Untuk mencapai sasaran yang tepat dalam penelitian penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

#### 1. Jenis Penelitian

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian yang sifatnya hanya menggambarkan keseluruhan keadaan obyek penelitian, dalam hal ini berupa penggambaran mengenai penerbitan sertipikat hak atas tanah yang

cacat hukum administratif. Sedangkan deskriptif analitis yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan obyek penelitian secara umum. Penggambaran yang dimaksud berupa penyelesaian hukum ini dilihat dari segi Perdatanya atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

## 2. Pendekatan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu ditekankan pada peraturan perundang-undangan mengenai Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Untuk melihat bagaimana penerapan/pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

## 3. Bahan Hukum

### a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

b. Bahan Hukum Tersier

Buku-buku, literature-literatur yang berhubungan dengan Hukum Agraria, Data tertulis yang lain, berupa karya ilmiah para sarjana tentang penyelesaian sengketa bidang pertanahan, Referensi-referensi yang relevan dengan Hukum Agraria.

**F. Sistematika Penulisan**

**BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab I menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab II menguraikan tentang Hukum Agraria, Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, Tinjauan Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif, Pembatalan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Peralihan Hak atas Tanah.

### **BAB III HASIL PENELITIAN**

Pada Bab III menjabarkan mengenai Kasus Posisi terbitnya sertipikat tanah yang cacat hukum.

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

Pada Bab IV menguraikan mengenai mengapa dapat terbit sertipikat yang alas haknya cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan penyelesaian hukum atas sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada Bab V menguraikan mengenai Kesimpulan serta Saran yang Penulis buat sebagai hasil akhir dari penelitian yang dituangkan pada Karya tulis ini.

