

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan sebuah negara yang memiliki jumlah penduduk yang cukup besar, sehingga dengan bertambah banyaknya akan jumlah penduduk yang membutuhkan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal yaitu rumah, serta sebagai usaha untuk kemajuan dari berkembangannya ekonomi, sosial budaya dan maupun perkembangan dari teknologi memerlukan akan tersedianya tanah yang cukup banyak.¹ Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi makhluk hidup terutama manusia. Setiap aktivitas manusia pasti berhubungan dan selalu berada di atas tanah. Selain itu, tanah diperlukan manusia untuk mendirikan suatu bangunan Gedung untuk mereka tinggal atau beraktivitas. Akan hal itu, setiap manusia ingin menguasai dan berusaha memiliki suatu tanah yang dengan seiring berjalannya waktu harga dari tanah tersebut semakin mahal. Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa tanah juga memiliki beberapa hak yang selalu melekat yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Sewa. Hak milik atas tanah merupakan suatu hak yang diberikan oleh Negara agar dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Tanah memiliki sifat

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 2009), Hal. 7.

yang sangat bermanfaat dan strategis bagi kehidupan manusia dari masa ke masa.²

Dengan adanya keinginan untuk memiliki sebidang tanah, tidak luput dari adanya sengketa tanah yang akan merugikan para pihak. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih melalui adanya kegiatan jual beli, tukar menukar, hibah dan maupun karena pewarisan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menunjukkan bahwa hukum tanah yang berlaku di Indonesia merupakan hukum adat, menurut hukum adat menyebutkan jual beli tanah dapat beralih karena jual beli bersifat terang. Sifat terang dapat diartikan sebagai kegiatan untuk peralihan hak atas tanah terutama jual-beli dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani oleh parna pihak agar mempunyai kepastian hukum mengenai jual-beli dan hak atas tanah. Bukti nyata lainnya dari pendaftaran tanah dari peralihan hak jual beli adalah sertifikat. Menurut system Torrens, sertifikat tanah adalah sebuah alat bukti untuk pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu oleh siapapun.³

Dalam proses jual beli tanah pasti tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang timbul masalah di luar dugaan, dan biasanya masalah ini hadir dikemudian hari. Dengan begitu, maka pengaturan, penguasaan, kepemilikan dan

² Ismaya Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), Hal 1.

³ M.H Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Hal 155.

penggunaan tanah perlu diarahkan agar semakin tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, maupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga tercipta kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud secara maksimal.⁴ Meskipun peraturan mengenai kemanfaatan tanah telah diatur oleh negara, tetap saja dalam realitanya sering tidak terjadinya ketertiban maupun kepastian hukum. Ketidakpastian hukum yang terjadi di masyarakat sangat merugikan masyarakat terutama masyarakat yang taat dengan hukum. Ditambah dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat dan sangat pesat sementara ketersediaan tanahnya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan, maupun konflik yang menyangkut penggunaan tanah itu sendiri.⁵

Peraturan tentang pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Di Indonesia, Pendaftaran Tanah dilakukan dengan menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif artinya ialah pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan sistem publikasinya yaitu sistem negatif, tetapi juga

⁴ Al'athur Ryan Kevin, Skripsi (S1) Thesis "*Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pakai Atas Gugatan Penyewa Lahan Yang Ingin Membeli Tanah Yang Di Gugatnya*", (Bandung: Fakultas Hukum Unpas, 2019), Hal 1.

⁵ Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), Hal 21-22.

mengandung unsur positif, karena dapat menghasilkan surat sebagai tanda bukti hak yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat seperti contohnya sertifikat. Adanya sistem pendaftaran hak tanah tersebut dapat melindungi pembeli tanah dari kerugian di kemudian hari. Perlindungan hukum untuk pembeli yang menjadi korban kasus pertanahan dapat melakukan upaya hukum secara *civil liability* (pertanggungjawaban secara perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali dan dapat melakukan upaya hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban secara pidana). Pertanggungjawaban yang dilakukan dapat menerapkan *penal* (hukuman) dan *non-penal* (tidak dengan hukuman), seperti dengan menerapkan Pasal 14c dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu menggunakan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah. Walaupun telah adanya peraturan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang menjadi korban dari kasus pertanahan tetap saja pada kenyataannya masih bisa terjadinya kasus yang dapat merugikan para pembeli tanah. Sepanjang tahun 2015 hingga 2020, jumlah sengketa dan konflik pertanahan yang terjadi di Indonesia berjumlah 9.500 kasus pertanahan yang telah didata oleh Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (PSKP).⁶

Seperti kasus yang bermula pada sekitar tahun 2017, Para Pemilik Tanah memiliki sebidang tanah yang berada di Kabupaten Malang, Jawa Timur lalu

⁶ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (<https://www.atrbpn.go.id/> Diakses Pada 25 September 2021 Pukul 19.10 WIB)

dijual kepada Pembeli Awal dan telah tertulis di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pembeli Awal telah membayar uang muka terhadap para pemilik tanah dan kemudian sertifikat tanah telah diserahkan kepada Notaris setempat. Dikarenakan suatu alasan tidak ada kejelasan mengenai kelanjutan pembayaran kepada para pemilik tanah, maka pemilik tanah mendatangi notaris dan meminta kembali sertifikat mereka. Dalam jangka waktu kurang lebih 2 (dua) tahun para pemilik tanah terus meminta kejelasan tentang tindak lanjut pembayaran atas tanah karena persyaratan yang diminta oleh Pembeli Awal dalam perjanjian telah dipenuhi oleh para pemilik tanah. Setelah itu, sertifikat tersebut telah dikembalikan kepada pemilik tanah atas persetujuan Pembeli Awal melalui Notaris setempat. Karena Para Pemilik Tanah tidak terlalu memahami hukum, maka dengan dikembalikannya sertifikat hak milik atas tanah dan Pembeli Awal menolak untuk dikembalikan uang muka sebagaimana dimaksud diatas maka Para Pemilik Tanah berasumsi bahwa perjanjian dengan Pembeli Awal telah batal, selain itu telah diperkuat juga dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 81/Pdt.g/2019 yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli Awal dan Para Pemilik Tanah batal.

Kemudian pada tahun 2019 Para Pemilik Tanah menjual tanah yang bersertifikat kepada Developer X. Developer X selaku pembeli dan pihak ketiga telah melakukan pengecekan bahwa tidak terdapat catatan blokir atau permasalahan lainnya. Developer X selaku pembeli tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sedang terjadi sengketa karena telah dilakukan pengikatan sebelumnya

dengan Pembeli Awal. Setelah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pembayaran sebagian oleh Developer X kepada Para Pemilik Tanah, maka Developer X mulai melakukan kegiatan usahanya. Tetapi, terdapat permasalahan antara pembeli sebelum Developer X dengan Para Pemilik Tanah Akibat adanya permasalahan tanah yang dibeli oleh Developer, kegiatan usaha dari PT. X menjadi terganggu.

Berdasarkan latar belakang yang telah Penulis jelaskan, Penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini ke dalam bentuk tulisan berupa penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN SERTIFIKAT OLEH DEVELOPER X SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DI MALANG”**

1.2. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana keabsahan sertifikat tanah yang dimiliki oleh Developer X?
- 2) Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan agar Developer X dapat melindungi kepentingannya?

1.3. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui keabsahan dari sertifikat tanah yang telah dimiliki oleh Developer X dalam proses jual beli sudah sesuai atau tidaknya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan agar kegiatan pembangunan perumahan oleh Developer X tetap berjalan.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan atas penelitian yang hendak dilakukan oleh Penulis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadikan bahan untuk sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan dalam dunia keilmuan terutama ilmu hukum dalam mengetahui hukum perdata khususnya mengenai keabsahan dari sertifikat tanah yang dibeli oleh Developer X sudah sesuai atau tidaknya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Dapat memberikan bahan dan masukan beserta referensi bagi penelitian terkait yang dilakukan selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan informasi untuk para pembaca mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa yang dialami oleh Developer X agar aktivitas pembangunan yang dilakukan developer berjalan dengan lancar;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu bahan masukan dan melengkapi referensi yang belum ada.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Tinjauan Umum Jual Beli

1.5.1.1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Kegiatan jual beli mengenai barang ataupun jasa selalu terjadi kapanpun dan dimanapun dalam kehidupan kita sehari-hari. Dalam proses jual beli pastinya terdapat kegiatan mengenai pertukaran antara benda yang satu dengan benda lain oleh para pihak yang melaksanakan jual beli. Akibatnya terjadi suatu perbuatan hukum dari proses jual beli beserta dengan terjadinya pemindahan hak milik seseorang kepada orang lain atau dari penjual kepada pembeli.⁷

Selanjutnya, proses jual beli dapat diketahui dan diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mulai dari Pasal 1457 hingga Pasal 1540. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai proses jual beli merupakan suatu kegiatan yang mana telah terjadi persetujuan antara pihak satu untuk saling menyerahkan suatu benda kepada pihak lainnya dan pihak tersebut membayar dengan harga yang telah disepakati bersama. Proses jual beli yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

⁷ Asro Muhammad Dan Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), Hal. 103-104.

merupakan bagian dari buku Ketiga yang berisi pembahasan mengenai Perikatan. Sekalipun di dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menggunakan kata dari Perikatan namun tidak ada satu pun pasal yang berisi uraian apa yang dimaksud dengan Perikatan.⁸

Dalam proses jual beli, dari salah satu pihak yaitu penjual memiliki kewajiban untuk memberikan objek jual beli dalam hal ini benda maupun jasa kepada pihak pembeli dan mempunyai hak untuk menerima harga. Sedangkan untuk pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek yang telah disepakati. Sehingga adapun unsur-unsur yang terdapat di dalam definisi tersebut adalah:

- a) hadirnya para pihak sebagai subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b) terjadinya kesepakatan antar para pihak mengenai barang beserta harganya;
- c) munculnya hak dan kewajiban yang timbul antar para pihak dalam kesepakatan yang harus dipenuhi.⁹

⁸ Hayati Nur, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)", Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul: Lex Jurnalica, Vol. 13 No. 3, Desember 2016, Hal 279

⁹ Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika: 2008), Hal. 48

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan dalam proses jual beli mempunyai sifat obligator yang dapat diartikan sebagaimana hak milik atas suatu benda yang telah dijual belum dapat berpindah hak kepada si pembeli dari penjual selama belum terlaksanakannya peralihan secara yuridis yang diatur di dalam Pasal 612, 613, dan 616 KHUPerdata. Menurut KUHPerdata sifat obligatoir dalam perjanjian jual beli mempunyai arti bahwa perjanjian akan jual beli dapat timbul hak dan kewajiban bertimbal balik pada para pihak yaitu pada saat penjual mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan hak milik atas barang yang telah dijual dan setelahnya harus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran atas harga yang telah menjadi kesepakatan. Sementara, dari pihak pembeli wajib untuk membayar dari harga nilai barang akan haknya untuk mendapatkan hak milik atas barang tersebut, akan hal itu hak milik akan beralih hak dari pihak penjual setelah barang tersebut sudah diserahkan kepada pembeli.¹⁰

¹⁰ Haryati Ily, Skripsi, “*Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penipuan Atas Jual Beli Barang Elektronik Secara Online Di Indonesia Dan Malaysia*”, (Batam: Universitas Internasional Batam Repository (C) 2015), Hal. 11

1.5.1.2. Syarat Sah Jual Beli

Syarat sahnya jual beli diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1320 yang menjelaskan bahwa supaya terjadi perjanjian jual beli yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu;

- 1) sepakat mereka yang sukarela mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- 3) karena akibat dari hal tertentu; dan
- 4) karena suatu sebab yang tidak bertentangan atau halal.

Dalam syarat-syarat tersebut, terdapat 2 (dua) syarat, yaitu syarat subjektif dan objektif dalam perjanjian jual beli. Pada dua syarat pertama merupakan syarat-syarat subjektif dari perjanjian jual beli yang bisa diartikan sebagai para pihak perorangan maupun badan hukum yang dapat melakukan perjanjian, sedangkan mengenai ketentuan syarat ketiga dan terakhir merupakan syarat-syarat yang bersifat objektif yang mana objektif disini dapat diartikan sebagai objek atau hal apa yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli. Walaupun telah diatur syarat-syarat mengenai syarat sahnya perjanjian jual beli, tetapi dalam kenyataannya masih terdapat pihak-pihak yang melanggar. Adapun konsekuensi yang timbul karena tidak terpenuhinya dari syarat sahnya perjanjian sebagai berikut; Batal demi hukum

(*nietig, null and void*). Hal ini dapat terjadi kapan pun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan tidak pernah terjadi, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat objektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

1) Perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigerbaar, voidable*).

Suatu perjanjian baru dapat dianggap tidak sah, jika pihak yang berkepentingan dalam perjanjian membatalkan perjanjian karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia;

2) Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*).

Dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak dilaksanakan adalah jika perjanjian tersebut tidak begitu saja batal dan tidak dapat dilaksanakan, akan tetapi perjanjian tersebut masih mempunyai status hukum tertentu;

3) Dikenakan sanksi administratif. Perjanjian dapat terkena

sanksi apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi dan tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut, tetapi hanya saja dapat mengakibatkan salah satu dari pihak

atau bahkan keduanya dapat terkena sanksi administratif.

11

1.5.1.3. Jual Beli Tanah

Menurut aturan yang diatur dalam hukum adat, jual beli tanah ialah suatu kegiatan dalam pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Sifat terang dapat diartikan sebagai suatu perbuatan pemindahan hak tanah harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang mempunyai peran sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tanah tersebut sehingga perbuatan itu diketahui oleh khalayak umum. Sedangkan bersifat tunai dapat diartikan bahwa suatu perbuatan dari pemindahan hak tanah dan pembayaran harganya dilakukan secara bersama-sama.¹² Dalam aturan hukum adat, jual beli tanah tercantum di dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak di dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini dikarenakan:

- 1) Jual beli tanah menurut aturan hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak dapat mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut;

¹¹ Fuady Munir, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), Hal. 186-187

¹² Riska Nurul, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, Skripsi (S1), Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2017, Hal. 12

- 2) Jual beli tanah tidak dapat menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya terjadi pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dari harga dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.¹³

Untuk terciptanya kepastian hukum dalam jual beli tanah yang terjadi dari peralihan hak atas tanah, maka pentingnya untuk melakukan pendaftaran jual beli atas tanah agar pembeli tanah merasa lebih aman dan tidak terdapat gangguan atas hak yang dipunyainya. Jika merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat secara di bawah tangan, tetapi harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran jual beli tanah dapat dilakukan dengan akta jual beli tanah sebagai bukti yang kuat, jika tidak terdapat adanya akta jual beli maka pihak yang membeli tanah tersebut tidak akan memperoleh sertifikat.

1.5.2. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1.5.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Tanah

¹³ Sutedi Adrian, Op. Cit, Hal.72

Tanah merupakan salah satu hal yang penting bagi kebutuhan manusia. Pada saat manusia hidup dan melakukan aktivitasnya pasti dilakukan di atas tanah sehingga manusia tidak dapat terlepas dengan tanah dan hampir seluruh kegiatan hidup manusia selalu berhubungan dengan tanah. Menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang memberi pengertian bahwa tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah diartikan sebagai hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, berbatas, berdimensi 2 (dua) ukuran panjang dan lebar. Tanah dalam arti yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho, tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, tanah juga pula sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering menimbulkan perselisihan dalam pelaksanaan pembangunan.¹⁴

Hukum tanah menjelaskan mengenai keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis dengan mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret, yang beraspek pada hukum publik dan privat, dapat disusun dan dipelajari secara

¹⁴ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), Hal. 26

sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.¹⁵ Ketentuan-ketentuan mengenai hukum tanah yang tertulis pada dasarnya bersumber dari Undang-undang pokok agraria dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada aturan hukum dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah ketentuan yang telah mengatur atau mendasari mengenai pertanahan, yang bertujuan untuk mensejahterakan dan melaksanakan ketentuan yang ada.¹⁶

1.5.2.2. Asas Hukum Pertanahan

Asas hukum dalam Hukum Agraria Nasional yang ditemukan dalam Pasal-pasal Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria sebagai berikut:

1) Asas Kenasionalan

Asas Kenasionalan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 1 ayat (1), (2), (3). Pasal yang tertuang di dalam pasal ini tercermin semangat persatuan rakyat Indonesia. Semangat persatuan ini sejalan dengan bunyi sila ketiga pada Pancasila. Kemudian dalam Pasal ini juga tercermin semangat religius, yang artinya semua

¹⁵ Widiya Novilanti, Skripsi (S1) Thesis, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Milik Bapak Suada Yang Digunakan Untuk Bangunan Sekolah Dasar Budi Mulya Di Desa Pada Asih Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat Yang Di Kuasai Pemerintah Daerah Menurut Asas Restitutio In Integrum*”, (Bandung: Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2018), Hal. 36.

¹⁶ Widiya Novilanti, Op. Cit, Hal.37.

tanah wilyah negara Indonesia karunia Tuhan Yang Maha Esa, hal yang terkandung sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yaitu bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia. Oleh karenanya bumi Indonesia harus digunakan sebesar- besarnya untuk kehidupan masyarakat Indonesia.

2) Asas dikuasai oleh Negara

Asas ini diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) yang mana Negara memiliki kewenangan untuk mengatur segala hal yang berhubungan dengan tanah di Indonesia.

3) Asas Fungsi Sosial Hak-Hak Atas Tanah

Asas ini diatur di dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa segala kepentingan masyarakat harus selalu seimbang agar tercapai tujuan pokok yaitu adanya kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh masyarakat.

4) Asas Kesatuan Hukum

Keberadaan asas kesatuan hukum tidak terlepas karena disebabkan oleh adanya dualisme hukum sebagaimana yang terdapat penjelasan umum yakni “karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu adalah hukum agraria yang mempunyai sifat dualisme yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat dan didasarkan hukum barat, hal ini menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa.

5) Asas Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum

Asas ini diatur di dalam Pasal 18 dan 19 UUPA yang menyatakan bahwa adanya ketentuan-ketentuan yang berhubungan tanah agar terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

6) Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini diatur dalam Pasal 44 UUPA yang menyatakan bahwa hak sewa untuk bangunan yaitu seseorang atau badan hukum yang menyewa tanah kosong atau tidak ada bangunan berdasarkan harga, dan jangka waktu yang disepakati kepada pemilik tanah, guna mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dalam waktu sebagaimana yang disepakati oleh para pihak.

7) Asas Kepentingan Umum

Pada asas kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan cara memberi

ganti dari kerugian yang layak dan cara yang sesuai dengan Undang-Undang. Hak tanah yang ada pada seseorang atau badan hukum tidak bersifat mutlak, sehingga berfungsi sosial sehingga pemilik hak atas tanah harus mengedepankan kepentingan bersama.¹⁷

1.5.2.3. Hak Milik atas Tanah

Hak untuk memiliki atas tanah diatur di dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa dengan adanya hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pada pasal ini yaitu memberi kewenangan kepada pihak yang bersangkutan untuk mempergunakan tanah dengan mendirikan bangunan atau bukan bangunan serta penggunaan hal-hal yang berada di atasnya untuk sekedar diperlukan sebagai kepentingan yang langsung berhubungan dengan ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Jadi kesimpulan mengenai hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada pihak yang berwenang terhadap tanah tersebut untuk menggunakan tanah maupun mengambil manfaatnya.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yaitu atas dasar hak menguasai tanah dari Negara sebagai yang

¹⁷ Hanafi, *Hukum Agraria, Diktat Hukum Agraria*, (Pamengkasan: Duta Media Publishing, 2016), Hal. 33.

dimaksud dalam Pasal 2 adalah telah ditentukannya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang selanjutnya disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh seseorang yang disebut sebagai tanah hak milik perorangan dengan tanda kepemilikan dari tanah tersebut, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain maupun badan hukum.¹⁸

Adapun macam-macam hak milik atas tanah menurut Pasal 16 Ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hak guna bangunan;
- 4) Hak pakai;
- 5) Hak sewa;
- 6) Hak membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan; dan
- 8) Hak-hak yang lain dan tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas.

Dari segi asal tanahnya, hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer. Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, macam-macam hak atas

¹⁸ Santoso Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, Cetakan Ke-1, 2015), Hal.89

tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai;

- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder. Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak sewa untuk bangunan, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah pertanian, hak menumpang.¹⁹

Hak milik atas tanah dapat terjadi karena 3 hal, sebagaimana yang tertera dalam pasal 22 undang-undang pokok agraria UUPA, yaitu:

- 1) Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat.

Hak atas tanah yang terjadi menurut aturan Hukum adat ialah terjadinya hak milik ini melalui pembukaan dan lidah tanah (*aanslibbing*) pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat, hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat, selanjutnya kepala adat membagikan tanah tersebut kepada masyarakat hukum adat, sedangkan lidah tanah adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau, maupun laut,

¹⁹ Santoso Urip, Op. Cit, Hal. 95

tanah yang tumbuh dapat menjadi kepunyaan orang perorangan atau individu yang memiliki tanah yang berbatasan, karena adanya pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya, maka dengan sendirinya menjadi hak milik.

- 2) Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi sekarang semula berasal dari tanah negara, hak milik dapat terjadi karena Pemohon mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) pemberian surat ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatatkan dalam buku Tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya hak milik atas tanah.

- 3) Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang

Ketentuan ini yang menciptakannya sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1,2,4 ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi undang-undang pokok agraria. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut undang-undang pokok agraria, sejak berlakunya undang-undang pokok agraria pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang pokok agraria.²⁰

1.5.2.4. Pendaftaran Tanah

Arti dari pendaftaran tanah arti berasal dari bahasa Belanda yaitu kata *Cadastre* yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan suatu luas, nilai maupun kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. *Cadastre* merupakan suatu alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkelanjutan) daripada hak atas tanah.²¹ Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10

²⁰ Widiya Novilanti, Op. Cit, Hal. 44

²¹ Santoso Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2011), Hal. 286.

Tahun 1961 yang mana pendaftaran tanah hanya meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran, peralihan hak atas tanah dan juga tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Lalu selanjutnya disempurnakan di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, saling berkesinambungan, dan juga teratur dengan meliputi pembukuan, pengolahan, pengumpulan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, ke dalam suatu bentuk peta dan daftar mengenai cakupan bidang tanah dan satuan rumah susun yang termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang telah terdapat haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta beberapa hak tertentu yang dapat membebaninya.

Dengan adanya pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang akan diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi suatu kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran tanah akan menghasilkan sertifikat sebagai adanya tanda bukti hak dari pemilik tanah.

Menurut Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat merupakan dokumen yang berfungsi sebagai tanda bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA mengenai hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun serta hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan ke dalam buku tanah yang bersangkutan. Sejak lahirnya UUPA tahun 1960, Undang-undang tersebut telah memerintahkan kepada masyarakat agar melakukan konversi tanah-tanah hak lama menjadi hak atas tanah yang bersertifikat. Namun karena belum penuhnya kesadaran masyarakat dan berbagai kendala lainnya, maka tanah-tanah non-sertifikat tersebut masih banyak yang belum dikonversi.²²

Kebalikannya dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, yaitu *fiscal cadaster* yang dapat diartikan bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menetapkan pihak yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat sebagai tanda bukti pembayaran pajak atas

²² Leonardy Cynthia, Skripsi, “Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Tanah Yang Belum Bersertifikat Sebagai Objek Hak Tanggungan”, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018), Hal. 18.

tanah, yang sekarang dikenal dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).²³

1.5.3. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1.5.3.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum merupakan perlindungan untuk harkat martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dari kesewenangan.²⁴ Sedangkan menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan Hukum dapat memberikan pengayoman untuk hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh aturan hukum yang berlaku.²⁵ Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan terhadap hak asasi manusia untuk melindungi haknya dari suatu masalah yang diatur di dalam suatu ketentuan hukum. Pada saat merumuskan prinsip-prinsip untuk perlindungan hukum di Indonesia, landasan utamanya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi dari

²³ *Ibid*, Hal. 278.

²⁴ M. Hadjon Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2017), Hal. 38.

²⁵ Rahardjo Soetjipto, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2013), Hal. 121.

perlindungan hukum bagi rakyat Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan “*Rule of The Law*”. Dengan menggunakan konsepsi rakyat Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia menggunakan prinsip dari pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang sumber utamanya adalah pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bersumber dari konsep mengenai pengakuan serta perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang diarahkan pada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban antara masyarakat dan pemerintah.²⁶

Perlindungan hukum sebagai perlindungan yang dapat timbul yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk suatu peraturan hukum yang bersifat preventif maupun represif baik tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan dan menjamin suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, kedamaian

²⁶ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak Dan Markus Y. Hige, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2012), Hal 72-73.

bagi segala kepentingan di dalam masyarakat.²⁷ Perlindungan hukum yang preventif mempunyai tujuan untuk mencegah terdapat sengketa di kemudian hari, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk mempunyai sikap kehati-hatian dalam mengambil suatu keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif mempunyai tujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk dengan penanganan sengketa di lembaga peradilan.²⁸ Perlindungan hukum represif dapat memberikan sanksi yang berupa denda, hukuman tambahan, maupun penjara apabila telah terjadi sengketa.

1.5.3.2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan pada subyek hukum untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya

²⁷ Irza Mohamad, Skripsi(S1) Thesis, “*Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Cipta Lagu Atas Pelanggaran Hak Cipta Oleh Barcode Pooltable Dihubungkan Dengan Undang – Undang No 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta*”, (Bandung: Fakultas Hukum Unpas, 2017), Hal. 23-24.

²⁸ Alfons Maria, Ringkasan Disertasi Doktor, “*Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*”, (Malang: Universitas Brawijaya, 2010), Hal. 18.

untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum preventif bagi tindak pemerintahan mempunyai arti yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk memiliki sifat kehati-hatian dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Sayangnya, di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan untuk perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk di dalam kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum dari tindakan pemerintah bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan

dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip dari negara hukum. Jika dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapatkan tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²⁹

1.5.4. Tinjauan Umum Sengketa Pertanahan

1.5.4.1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa merupakan suatu pertentangan, percekocokan, atau perselisihan yang terjadi antara kedua pihak maupun dengan pihak lain yang saling berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.³⁰ Selain itu, sengketa juga dapat diartikan sebagai situasi dan kondisi yang mana para pihak saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.³¹ Dengan demikian sengketa adalah suatu permasalahan yang terjadi antara

²⁹ M. Hadjon Philipus, *Op. Cit*, Hal. 23.

³⁰ Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, (Mataram: Pustaka Reka Cipta, 2012), Hal. 221.

³¹ Rahmadi Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017). Hal. 1.

kedua pihak akibat dari salah satu pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang tidak memenuhi prestasinya dalam perjanjian. Sengketa antara kedua belah pihak harus segera diselesaikan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kedua pihak.

Terjadinya kasus sengketa pada tanah tidak pernah akan habisnya selama adanya jual beli atas suatu tanah. Sengketa pertanahan adalah perselisihan mengenai hak milik atau hak penguasaan terhadap tanah antara para pihak baik orang perseorangan, badan hukum atau Lembaga yang tidak berdampak luas bagi sosio-politis. Sengketa tanah dapat terjadi berupa sengketa administratif, sengketa perdata, dan sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan serta sengketa hak ulayat.³²

Kasus pertanahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa terjadinya sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun dari kebijakan pertanahan yang lainnya. Sedangkan sengketa tanah dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan

³² Badan Pertanahan Negara, ([Http://Www.Bpn.Go.Id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan](http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan) Diakses Pada Tanggal 27 September 2021 Pukul 19.18 WIB)

Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- 1) Keabsahan suatu hak;
- 2) Pemberian hak atas tanah;
- 3) Pendaftaran atas tanah yang termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara para pihak yang berkepentingan dengan instansi di ruang lingkup Badan Pertanahan Nasional.

1.5.4.2. Penyebab Sengketa Tanah

Sengketa tanah dapat timbul dari ketidaksepakatan antara para pihak yang berkepentingan tentang keabsahan hak, hibah dan hak atas tanah yang terdaftar ini juga termasuk pengalihan dan penerbitan sertifikat kelayakan kepada pihak lain yang berkepentingan mengenai status hukum tanahnya.³³

Proses inventarisasi dan upaya penyelesaian sengketa pertanahan ini diproses berdasarkan tipologi sengketa pertanahan masing-masing. Dalam hal sengketa tanah sendiri sesungguhnya dimulai karena beberapa faktor, diantaranya: peraturan yang sampai

³³ Kusumojati, Mega Puspa, *Undergraduate Thesis* (2021), “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Mereduksi Perkara Dan Konflik Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, (Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2021), Hal. 16

saat ini belum lengkap, adanya ketidaksesuaian dari peraturan dengan di lapangan, terdapatnya pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, adanya data yang kurang akurat, kurang lengkap dan keliru, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang keliru, ulah pemohon hak, dan adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindihnya kewenangan.³⁴

1.5.4.3. Penyelesaian Pada Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan menjadi suatu persoalan yang sangat parah dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu yang tidak dapat ditentukan dan selalu terjadi dimanapun. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk dari permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.³⁵ Dalam hal ini, tidak mungkin sengketa tersebut terjadi secara berlarut-larut yang dapat menguras tenaga antara para pihak.

Kasus pertanahan biasanya timbul sehubungan dengan adanya klaim, pengaduan, dan keberatan dari para pihak (perorangan atau

³⁴ Syarief Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), Hal. 8.

³⁵ Sumarto, "Penanganan Dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI", (Disampaikan Pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI Tanggal 19 September, 2012), Hal 2.

badan hukum) yang menyangkut kebenaran dan syarat-syarat keputusan Tata Usaha Negara di ruang lingkup pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan oleh Pejabat tersebut yang dirasa telah merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, para pihak menginginkan penyelesaian administratif dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk mengubah keputusan administratif Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah) terdapat pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Ada beberapa jenis kasus tanah antara lain mengenai masalah kondisi tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.³⁶ Pada sengketa pertanahan biasanya Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai mediator dalam musyawarah antara kedua pihak yang sedang bersengketa.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian

³⁶ Isnaini Astri, Skripsi (S1), *“Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar”*, (Makassar: UIN Makassar, 2017), Hal. 19.

Kasus Pertanahan pada Pasal 4 mengatur mengenai penyelesaian sengketa dan konflik dapat dilakukan berdasarkan:

- a) Inisiatif dari Kementrian, atau
- b) Pengaduan Masyarakat.

Kementrian dalam hal ini mempunyai kewenangan terhadap pemantauan untuk mengetahui sengketa dan konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu, pemantauan yang dilakukan secara rutin oleh Kepala Badan Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN terhadap pengaduan dan atau pemberitaan pada surat kabar yang terkait sengketa dan konflik.³⁷

Penyelesaian sengketa dalam sistem hukum nasional Indonesia terdapat dua (2) macam upaya penyelesaian yaitu sengketa yang dapat diselesaikan dengan jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non-litigasi yang selanjutnya dijelaskan sebagai berikut:

1) Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Penyelesaian perselisihan atau sengketa litigasi atau dapat disebut juga melalui pengadilan yaitu penyelesaian yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dan terdapat putusan hakim dalam penyelesaian sengketa. Menurut Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase disebutkan bahwa sengketa yang timbul di dalam bidang perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan berdasarkan dari itikad baik yang mana mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Negeri. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak

³⁷ Supriadi, Skripsi (S1), "Analisis Hukum Sengketa Tanah Antara PT. Pulau Sumbawa Agro Dengan Masyarakat Adat Talonang Di Sumbawa Barat", (Makassar, UIN Makassar, 2017), Hal. 38

yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan.³⁸ Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah keputusan yang saling menguntungkan. Karena hasil akhir pada penyelesaian pasti ada yang menang dan kalah, maka timbulnya permasalahan baru yang diakibatkan karena salah satu pihak dari yang bersengketa tidak puas akan hasil tersebut.

2) Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi berarti sebagai penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan atau biasa disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” (ADR) yang menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang pada intinya menyatakan bahwa *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang terjadi di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan antara para pihak yang mengesampingkan penyelesaian sengketa di Pengadilan.

Proses penyelesaian sengketa dilakukan dengan menjunjung tinggi nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan dalam hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Dengan demikian, cara yang dilakukan dalam proses penyelesaian sengketa menggunakan cara musyawarah dan mufakat antara para pihak dalam melakukan suatu keputusan. Dalam pasal 1 Angka (10) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS merupakan suatu Lembaga untuk menyelesaikan segala sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang telah disepakati oleh para pihak yakni penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS diuraikan sebagai berikut;

a. Konsultasi

Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Pasar Modal tidak dijelaskan secara rinci mengenai penjelasan dari pengertian konsultasi.

³⁸ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), Hal. 35.

Tetapi jika melihat pengertian konsultasi di dalam *Black's Law Dictionary*³⁹ adalah “*act of consulting or conferring; e.g. patient with doctor, client with lawyer. Deliberation of persons on some subject*”. Jika diartikan dapat disimpulkan bahwa konsultasi merupakan tindakan pribadi antara satu pihak yang biasanya disebut klien dengan konsultan hukum. Sebagai konsultan hukum wajib memberikan pandangan sekaligus pendapat hukumnya untuk menyelesaikan sengketa dari pihak klien. Dari konsultasi hukum ini, klien bebas untuk dapat atau tidak dapat menggunakan pendapat dari konsultan hukum. Hasil dari keputusan penyelesaian sengketa ini berada di tangan para pihak yang bersengketa.⁴⁰

b. Negosiasi

Menurut Pasal 1 Angka (1) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, negosiasi merupakan salah satu bentuk upaya hukum dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Jadi dapat dikatakan bahwa negosiasi dapat dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan dengan tercapainya kata sepakat untuk berdamai dan biasanya dapat dilakukan dengan adanya pertemuan secara langsung antar kedua pihak.

c. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk dari negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang mempunyai keahlian dalam proses mediasi untuk membantu menyelesaikan sengketa. Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (yang selanjutnya disebut PERMA No. 1/2016) menyatakan bahwa yang intinya mediasi adalah suatu cara untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga (yang disebut Mediator) melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan antar para pihak yang bersengketa.

³⁹ *Black's Law Dictionary*

⁴⁰ Riski Abdriana, Skripsi, “Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi”, (Yogyakarta: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta: 2013), Hlm. 21-24.

Mediator tidak seperti hakim yang memiliki kekuatan untuk memutus sengketa di antara para pihak. Namun, dalam hal ini, para pihak dapat meminta kepada mediator untuk membantu menyelesaikan masalah di antara para pihak. Asumsinya, pihak ketiga dapat mempengaruhi keyakinan dan perilaku sosial dari hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan memberikan mereka pengetahuan atau informasi, atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif untuk mengubah kekuatan dan dinamika sosial dari hubungan yang saling bertentangan, sehingga membuat para pihak cenderung tidak berdebat dan dapat membantu memecahkan masalah para pihak.⁴¹

d. Konsiliasi

Dalam *Black's Law Dictionary*⁴² memberikan suatu pengertian dari konsiliasi yaitu:

“Conciliation is the adjustment and settlement of a dispute in a friendly, unantagonistic manner used in courts before trial with a view towards avoiding trial and in a labor disputes before arbitration”.

“Court of Conciliation is a court which proposes terms of adjustment, so as to avoid litigation”.

Dari penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa konsiliasi merupakan suatu bentuk upaya untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa dengan cara yang baik-baik sebelum persidangan dan untuk menghindari penyelesaian sengketa di persidangan.

Konsiliasi adalah upaya kelanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsinya menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator melakukan fungsi yang lebih aktif untuk menemukan suatu bentuk penyelesaian sengketa dan menyediakannya bagi para pihak ketika para pihak menyetujui solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*. Kesepakatan yang terjadi akan bersifat akhir dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu

⁴¹Abbas Syahril, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Adat, Hukum Nasional*, (Bandung: Kencana Prenada Media Group, 2016), Hal. 190-192.

⁴² *Ibid*

keepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki persamaan dengan mediasi yaitu sama-sama melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.⁴³

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan suatu bentuk upaya hukum dari pendapat dan penilaian para ahli untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antar para pihak. Menurut Pasal 1 Angka (10) menyatakan bahwa yang intinya penilaian ahli merupakan suatu bentuk dari Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar pengadilan.

Para ahli dapat memberikan pendapat dan pandangan hukum atas permintaan dari para pihak untuk menyelesaikan perkara terutama pada suatu perkara sengketa. Selain itu, para ahli dapat membantu memberikan pendapat dan pandangan hukum mereka di dalam suatu perjanjian antar para pihak untuk memberikan kepastian hukum yang jelas terhadap perjanjian yang mereka buat.

f. Arbitrase

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada hakikatnya arbitrase (wasit) adalah suatu bentuk upaya hukum penyelesaian suatu sengketa keperdataan di luar pengadilan yang didasarkan oleh perjanjian mengenai arbitrase yang terdapat di dalam perjanjian tertulis antar para pihak yang bersengketa.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum ialah suatu kegiatan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu

⁴³ Hajati Sri, Sri Winarsi, Dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. (Surabaya: Airlanggauniversity Press, 2018), Hal. 434.

hukum yang dihadapi.⁴⁴ Soerjono Soekanto mengatakan bahwa penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang berdasarkan kepada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.⁴⁵ Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian normatif atau doktrinal. Menurut Terry Hutchinson yang sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum doktrinal adalah sebagai berikut: “*doctrinal research: research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development.*” (Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori dari hukum tertentu serta menganalisis hubungan antara peraturan yang menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan).⁴⁶ Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian mempunyai maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar

⁴⁴ Mahmud Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), Hal. 35.

⁴⁵ Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ke-3*, (Jakarta: UI Press, 2012), Hal. 42.

⁴⁶ Mahmud Peter Marzuki. *Op.Cit.*, Hal. 32.

penentu apakah suatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.

Apabila orang akan melakukan penelitian hukum normatif, maka ia akan melalui dari suatu peristiwa hukum dan selanjutnya akan dicari rujukan pada sistem norma, seperti peraturan perundangan, asas-asas hukum maupun doktrin-doktrin hukum maupun hubungan hukumnya.⁴⁷ Intinya penelitian normatif ini merupakan penelitian hukum yang berdasarkan sistematis aturan lalu setelah itu dihubungkan dengan suatu kasus yang menggunakan studi perpustakaan maupun peraturan-peraturan yang berlaku.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang meneliti tentang keabsahan dari sertifikat tanah yang dimiliki oleh Developer X dari proses jual beli yang mana tanah tersebut ternyata sedang bersengketa dan meneliti upaya hukum yang harus dilakukan oleh Developer X untuk melindungi kepentingan usahanya mengenai pembangunan perumahan. Keterkaitannya dengan penelitian normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:

- 1) Pendekatan kasus (*case approach*)
- 2) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)
- 3) Pendekatan historis (*historical approach*)
- 4) Pendekatan perbandingan (*comparative approach*)
- 5) Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)⁴⁸

⁴⁷ Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), Hal. 36.

⁴⁸ Mahmud Peter Marzuki. *Op.Cit.*, Hal. 93.

Pendekatan yang penulis gunakan dari beberapa pendekatan di atas adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*The Case Approach*). Pendekatan perundang-undangan dapat diartikan sebagai pendekatan yang mengkaji semua undang-undang beserta regulasi yang terkait dengan isu hukum yang ditangani. Sedangkan, pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan secara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁴⁹

1.6.3. Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan oleh Penulis terdiri dari peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan keputusan hakim.⁵⁰ Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

⁴⁹ *Ibid*, Hal. 24.

⁵⁰ *Ibid*, Hal. 141.

- e. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.⁵¹ Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder adalah sebagai berikut:

- a. Buku-buku ilmiah di bidang hukum;
- b. Makalah-makalah;
- c. Jurnal ilmiah;
- d. Artikel ilmiah.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang menjadi pendukung maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan meliputi:

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- b. Kamus Hukum;

⁵¹ *Ibid*, Hlm. 142.

- c. Situs internet yang berkaitan dengan tinjauan yuridis dari kepemilikan sertifikat tanah.

1.6.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum merupakan metode untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan terkait dengan publikasi penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat untuk mengumpulkan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.⁵² Penggunaan metode ini berguna untuk memperoleh landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan tinjauan yuridis dari kepemilikan sertifikat tanah sebagai pemilik tanah.

1.6.5. Metode Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normative yang bersifat kualitatif yaitu penelitian yang berkaitan dengan norma hukum yang tertanam dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan.⁵³

⁵² *Ibid*, Hal. 42.

⁵³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), Hal.

Analisis dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus mengenai perlindungan hukum pada sengketa pertanahan yang berkaitan dengan isu hukum yang sama dengan kasus tersebut. Kemudian menginventarisasi dan menilai peraturan perundang-undangan, menafsirkan dan menganalisis undang-undang sesuai dengan kasus yang relevan dan menarik kesimpulan dari hasilnya.

1.6.6. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulis dalam Skripsi ini, maka penulis membagi kerangka penulisan yang menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub-bab. Penelitian ini mengambil judul yaitu “**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN SERTIFIKAT OLEH DEVELOPER X SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DI MALANG**”. Dalam pembahasannya, Skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab yang sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas.

Bab pertama, pada bab ini berisi tentang Latar Belakang masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, identifikasi, pembatasan dan perumusan masalah penelitian, kegunaan penelitian yang diharapkan, kajian pustaka, serta metode penelitian yaitu penelitian normative dengan pendekatan studi kasus.

Bab kedua, pada bab ini akan membahas keabsahan sertifikat tanah yang dimiliki oleh Developer X yang selanjutnya akan dibagi menjadi 2 (dua) sub bab lagi. Sub bab pertama akan membahas mengenai proses jual beli tanah bersertifikat yang dilakukan antara Developer X dan Para Pemilik Tanah. Selanjutnya, sub bab kedua akan membahas mengenai mengenai kedudukan dari sertifikat tanah yang dimiliki oleh Developer X.

Bab ketiga, pada bab ini membahas upaya hukum yang dapat dilakukan agar Developer X dapat melindungi kepentingannya.

Bab keempat, merupakan bab penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran mengenai pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penulisan penelitian ini akan diuraikan mengenai kesimpulan bab-bab yang sebelumnya, dan kemudian diberikan saran yang tepat, yang sesuai dengan permasalahan yang ada dan dapat memberikan manfaat terhadap permasalahan tersebut.

1.6.7. Jadwal Penelitian

Jangka waktu yang akan diperlukan oleh Penulis pada saat melakukan penelitian atas skripsinya kurang lebih selama 3 bulan sampai 6 bulan. Penelitian ini dimulai dari bulan Januari hingga selesai.