

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Boedi Harsono menyatakan Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:<sup>1</sup>

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- c. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.

Berkaitan dengan pengertian agraria di atas, tujuan pokok yang ingin dicapai dengan adanya UUPA, yaitu:<sup>2</sup>

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

---

<sup>1</sup> Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003. hlm 8.

<sup>2</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009. hlm 1

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Salah satu bentuk penyelenggaraan *Landreform*, Pasal 7 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) melarang pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah dan mengakhiri *groot-grondbezit*, yaitu bertumpuknya tanah ditangan golongan-golongan dan orang-orang tertentu.

Pasal 20 UUPA disebutkan pengertian Hak milik yaitu:

- 1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Undang-undang juga menetapkan bahwa hak milik merupakan yang terkuat dan terpenuh. Hal ini mempunyai konsekuensi hukum sebagai berikut:

- a. Pemilik dari hak milik memiliki wewenang yang lebih luas jika dibandingkan dengan hak hak atas tanah lainnya.
- b. Masa berlakunya hak milik tidak ada batasan.
- c. Hak milik dapat beralih, dialihkan, atau dijadikan jaminan utang.
- d. Karena hak-hak atas tanah (termasuk hak milik) mempunyai fungsi individual dan fungsi soaial sekaligus, maka hak milik atas tanah dapat dibebaskan atau dicabut oleh Pemerintah untuk kepentingan umum.<sup>3</sup>

Adanya politik negara tentang pertanahan perlu diberi landasan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-

---

<sup>3</sup> Faudy, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014. hlm 37.

satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>4</sup>

Mengenai pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang telah terdaftar. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

- a. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas,

Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa: (1) Hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanannya dengan hak-hak lain, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. (2) pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Setiap orang yang mendalilkan bahwa mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain,

---

<sup>4</sup> Supriadi, Op.Cit, hlm. 152

menunjukkan pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atas peristiwa tersebut.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Tetapi pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-Undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Sebagaimana yang diterangkan, akta otentik merupakan suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidak-benarannya tidak dibuktikan. Dan memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Merupakan suatu alat bukti yang “mengikat” dan “Sempurna”.<sup>5</sup>

Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai alat pembuktian. Sepanjang perjanjian yang dibuat berdasarkan itikad baik dan memenuhi syarat dari Pasal 1320 KUH Perdata ialah:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu dan
- 4) Suatu sebab terlarang.<sup>6</sup>

Pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah,

---

<sup>5</sup> Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. PT Balai Pustaka (Persero), 2018.

<sup>6</sup> Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008. hlm 27.

penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan.

Penulisan skripsi ini memiliki batasan penelitian pada tingkat pertama yang mana perkara ini sedang dalam Kasasi, pada dasarnya dilatar belakangi oleh sebuah fakta hukum berupa putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor: 12/Pdt.G/2021/PN Cbd. Tentang duduk perkaranya telah terjadi jual beli sebidang tanah antara pihak pembeli Yayasan Lajnah Khairiyah Musyarakah dan pihak penjual Ridwan Muhammad Umar Askar pada tanggal 14 Agustus 2000 berjalannya waktu terjadinya pengakuan kepemilikan atas sebidang tanah tersebut oleh Elia, Vera, Enur, Patimah, Fajri sebagai paman dan bibi Ridwan yang merupakan anak dari Alm. Bpk Muhammad Umar dan ibu Helmiah. Terkait penguasaan sebidang tanah yang mana Elia, Vera, Enur, Patimah, Yusuf, dan Fajri (Penggugat) adalah ahli waris dari Alm. Bpk. H. Umar Muhammad Askar dan Ibu Alwiyah Ali Muhammad Askar, yang dimana memiliki bukti berupa Surat Keterangan Pemisahan Dan Pembagian Tanah aquo. tersebut muncul perkara yaitu Ridwan Muhammad Umar Askar (Tergugat 1) ahli waris dari Alm. Bpk. Muhammad Umar dan Ibu Helmiah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik (SHM) dengan nomor: 778/1975 tanah hak milik No. 92, Pesantren Al- Ma'tuq (Tergugat II) merupakan bagian dari Yayasan Lajnah Khairiyah Musyarakah (Tergugat III) sebagai pembeli tanah aquo tersebut. Para penggugat menganggap bahwa Tergugat I tidak memiliki hak untuk menjual seluruhnya tanah tersebut dikarenakan para penggugat juga memiliki hak atas tanah tersebut dilihat dari surat keterangan dan sudah ditandatangani oleh para saksi. Akan tetapi Tergugat I menolak pernyataan tersebut yang dimana Nama yang terdaftar di sertifikat merupakan nama ayahnya dan sudah meninggal dunia yang dimana akan beralih secara otomatis kepada ahli waris ayahnya yang memiliki 3 ahli waris, dan mengatakan bahwa ayahnya membuat surat keterangan dalam keadaan ditekan dan keterpaksaan oleh paman dan bibinya.

Hasil dari penjelasan-penjelasan di atas dan di kaitkan dengan hasil Putusan Pengadilan Negeri Cibadak ditemukan ketidaksesuaian dengan Undang-Undang yang sudah ada dengan fakta yang ada dilapangan. Yang dimana sudah dicantumkan bahwa alat bukti tertulis terkuat dan terpenuhi adalah Sertifikat tanah sebagai akta otentik. Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang mutlak, hal tersebut lebih menjamin kepastian hukum, karena apa yang sudah tertera dalam sertifikat tanah sudah tidak dapat diganggu gugat atau dibatalkan oleh pihak manapun.

Perihal perkara tersebut penulis akan meneliti dengan judul “Tinjauan Yuridis Terkait Putusan Pengadilan Negeri Cibadak dalam Perkara Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Cbd dihubungkan dengan Pasal 19 UU Pokok Agraria”. Hasil dari kajian tersebut juga menemukan beberapa penemuan seperti terhadap norma hukum mengenai kekuatan pembuktian akta otentik dan fakta yang terjadi di Pengadilan Negeri Cibadak, dimana adanya pembatalan akta otentik yang dibuat oleh Notaris dirasa bertentangan dengan norma hukum yang menyatakan bahwa hukum otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat. Hasil Putusan Perkara tersebut penulis menilai akan menimbulkan celah yang dapat mengakibatkan sertifikat hak atas tanah belum dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat, karena sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat bukan sebagai tanda bukti yang mutlak.

Setelah melakukan beberapa literatur, karya ilmiah berupa skripsi dan jurnal ada beberapa kesamaan tema yang membahas tentang sertifikat penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah. Untuk dapat mendukung penelitian ini, maka penulis akan mengemukakan karya ilmiah yang berkaitan dengan penulisan ini yaitu:

Skripsi yang di tulis oleh Chintiya Rosantie mahasiswa dari Universitas Sumatra Utara yang berjudul “Tinjauan yuridis terhadap pembatalan sertifikat hak milik (putusan Mahkamah Agung RI no 428/Pdt.G/2016). Metode penulisan yang dilakukan yang bersifat deskriptif analisis. Sumber data dalam penelitian ini adalah hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Sengketa hak atas tanah yang terjadi salah satunya disebabkan oleh kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk memiliki sertifikat hak milik atas tanah ataupun terjadi sengketa Hak atas tanah disebabkan oleh kurang jelasnya hak atas tanah kepemilikan terhadap hak milik atas tanah. Bahkan yang sudah terdaftar masih menyimpan masalah apalagi yang blum atau tidak di daftar, sehingga belum terciptanya kepastian perlindungan hukum.<sup>7</sup>

Hal yang membedakan skripsi penulis dengan skripsi sebelumnya adalah bahwa penelitian ini dilakukan dalam sengketa tentang akta di bawah tangan

---

<sup>7</sup> Chintiya Rosantie, Tinjauan Yuridis terhadap pembatalan sertifikat hak milik (putusan Mahkamah Agung RI no 482/Pdt.G/2016). (Tesis Universitas Sumatra Utara,2018).Dikutip 22 Maret 2022 dari <http://repositori.usu.ac.id/>

dengan akta otentik, perbedaan tempat penelitian dimana studi kasus penulis di Pengadilan Negeri Cibadak, dan perbedaan waktu yang dimana penulis melakukan penelitian pada tahun 2021, dan persamaan antara penulis dengan penulisan skripsi merupakan sama-sama objek penelitiannya adalah Tanah.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan pembuktian antara Akta di Bawah Tangan dengan Akta Otentik dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negerio Cibadak Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Cbd?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 12/Pdt.G/2021/PN.cbd dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pembuktian antara Akta di Bawah Tangan dengan Akta Otentik.
2. Untuk mengetahui hasil dari pertimbangan hakim atas keterangan dan/atau bukti para saksi-saksi dalam Kasus Perkara Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Cbd.

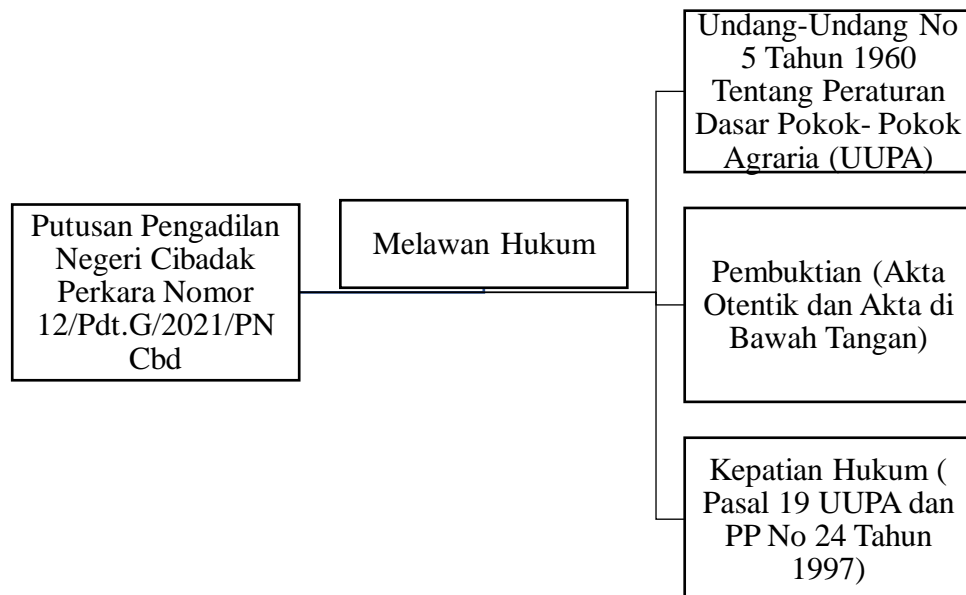
#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis dapat memberikan manfaat baik kepada para pihak baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan pengetahuan perihal peraturan hukum pertanahan terkait pembatalan hak atas tanah dalam pembuktian terkait Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan.
  - b. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam bagaimana kekuatan pembuktian secara UU.
2. Manfaat Praktis

Dapat dijadikan sebagai bahan untuk membantu para pihak untuk sadar akan pentingnya dalam mendaftarkan hak miliknya serta hati-hati dalam mendaftarkan tanah agar tidak terjadi sengketa hak atas tanah dikemudian hari, agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum yang akan merugikan pihak itu sendiri maupun banyak pihak yang ikut serta memiliki hak atas objek yang akan menjadi sengketa dalam permasalahan yang akan datang.

### E. Kerangka Pemikiran



### F. Metode Penelitian

Menurut F. Sugeng Istanto, penelitian adalah serangkaian kegiatan yang menimbulkan suatu akibat yang yaitu pengungkapan kebenaran. Secara lebih khusus F. Sugeng Istanto mendefenisikan penelitian hukum sebagai penelitian yang membantu pengembangan ilmu hukum dalam mengungkapkan suatu kebenaran hukum. Ilmu hukum yang dimaksud adalah yang mengkaji hukum positif.



## 1. Metode Pendekatan

Pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah penelitian normatif, yuridis-normatif merupakan penelitian yang bersifat kepustakaan atau penelitian terhadap sekunder. Penelitian ini difokuskan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 12/Pdt.G/2021/PN Cbd di Hubungkan dengan Pasal 19 UU Pokok Agraria.

## 2. Sumber Data

Bahan yang dipergunakan merupakan data sekunder. Data sekunder, ialah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku laporan, skripsi, peraturan perundang-undangan.

### a. Data Primer

Pengambilan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang sifatnya mutlak untuk dilakukan karena merupakan sumber yang akan diteliti. Pengumpulan data difokuskan pada pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam permasalahan.

### b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan. Alat pengumpulan data penelitian kepustakaan yaitu dengan studi dokumen dilaksanakan dengan pengumpulan, mempelajari, dan menganalisis kepustakaan yang terkait dengan objek penelitian ini. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian hukum terdiri dari bahan primer sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Hasil putusan Pengadilan Negeri Cibadak.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang sifatnya mutlak untuk mencari, mempelajari, dan mengutip dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

a. Studi Pustaka

Metode yang digunakan untuk pengumpulan berbagai bahan hukum pendukung dalam penelitian ini adalah metode normatif karena penelitian ini mengacu pada tata peraturan. Bahan Pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide).

b. Wawancara

Metode ini dilakukan untuk melengkapi dan menyempurnakan penelitian dengan cara mencari data kepada pihak yang berwenang untuk memutuskan dalam perkara ini.