

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria, pengaturan dalam hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu “Atas dasar menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.¹

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.

Tanah sebagai sumber daya alam strategis bagi masyarakat memerlukan campur tangan Negara untuk mengaturnya. Jadi hubungan perorangan, keluarga, dan masyarakat dengan tanah didasarkan atas fitrahnya sebagai makhluk Tuhan untuk hidup secara individu maupun sosial dengan menjalankan hak

¹ *Undang-undang Nomor 5 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

(kemampuan dan kecakapan) dan kewajiban (keharusan) secara seimbang demi keadilan, dan kemanfaatan individu, keluarga dan masyarakat.²

Kepemilikan dari objek tanah sering dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan lembaga Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan di pimpin oleh Badan Pertanahan Nasional yang bertugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional sektoral.

Hukum Tanah Nasional menganut sistem publikasi negatif tetapi bukan negatif murni, melainkan mengandung unsur positif atau disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal ini diketahui dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pernyataan ini kemudian dikemukakan di dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

² *Ria Fitri, Hukum Agraria Bidang Pertanahan setelah Otonomi Daerah, kanun Jurnal Ilmu hukum Vol.20, No.3 (Desember, 2018), pp.421-438*

Ketentuan di dalam Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut kemudian dipertegasakan di dalam Pasal 32 ayat (2) PP N0.24 Tahun 1997 yaitu “Dalam hal atas sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang rasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Penerbitan Sertifikat hak milik atas tanah atau sertifikat yang berkaitan dengan tanah merupakan bagian kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak milik atas tanah maupun sertifikat lainnya yang berkaitan dengan tanah, namun sering terjadi masalah yang diajukan ke Pengadilan mengenai hak kepemilikan atas tanah. Hak berupa sertifikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tetapi jika dalam perolehan sertifikat terjadi kekeliruan dalam melakukan proses pendaftaran tanah atau dalam penerbitan sertifikat hak milik maupun hak pakai, hal ini dimaksud untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik dari sertifikat agar mendapatkan hak dan kewajibannya. Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis di bidang tanah dalam sertifikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah.

Pemerintah Indonesia mengatur mengenai tanah dalam satu hukum nasional sehingga tidak ada lagi dualisme hak atas tanah. Dengan di Undangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dicabut kecuali ketentuan mengenai hipotik.

Berlakunya UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mencabut ketentuan dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah, air dan kekayaan alam yang tidak terkandung didalamnya, maka dengan sendirinya hak eigendom dan hak kebendaan atas tanah lainnya menjadi tidak berlaku lagi. Selanjutnya, didalam pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria membedakan hak-hak atas tanah sebagai berikut³ :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna usaha
- c. Hak Guna bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa

Sengketa mengenai penerbitan sertifikat Hak milik dan Hak pakai yang mengalami tumpang tindih yang telah diperkarakan pada tingkat kasasi dan dilakukan peninjauan kembali, perkara ini terjadi di Denpasar. Perkara yang disengketakan di Pengadilan Negeri Denpasar yang melibatkan antara pihak

³ *Hukum Perdata karangan Dr.Djoko Imbawani Atmadjaja, S.H.,M.H.*

penggugat atas nama Ari Anjasmoro (Penggugat I) dan Sutikno (Penggugat II) dengan para tergugat Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia Kabupaten Badung (Tergugat I) dan Gubernur Daerah Provinsi Bali (Turut tergugat). Pokok perkara yang disengketakan adalah penerbitan 2 sertifikat yaitu sertifikat Hak milik atas tanah Nomor 676/Kel.Lukluk seluas 1.520 M². Yang awalnya, tanah ini menjadi satu kesatuan dalam satu sertifikat Hak Milik Nomor 3157.Desa Sempidi seluas 4.470 M² atas nama Penggugat I, namun kemudian telah dipecahkan menjadi dua sertifikat masing-masing dengan nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 M² atas nama Penggugat I dan SHM No.1001/Desa Lukluk luas 2.825 M² atas nama Penggugat II. Pemecahan tersebut dilakukan karena adanya proses jual beli dari penggugat 1 ke Penggugat 2 seluruhnya seluas 4.470 M² sekitar pertengahan tahun 2002, namun pada saat dilakukan pengukuran ulang untuk melakukan proses balik nama ditemukan fakta bahwa beberapa bagian dari sertifikat No.3.157/Desa Sempidi Seluas 4.470 M² mengalami tumpang tindih (overlapping) seluas 1.520 M² dengan sertifikat Hak Pakai Nomor 1 atas nama pemerintah provinsi Bali. Sehingga penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan pada uraian perkara diatas, maka Penulis mengutarakan Putusan Hakim dalam tabel berikut ini

Tabel 1

Data Putusan Pengadilan Tentang Gugatan Hak Milik Atas Tanah

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Perkara	Petitum Penggugat	Amar Putusan	Ket
1	92/Pdt.G/2016/PN.Dps	1. Ari Anasmoro 2. Sutikno	1. Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia Kabupaten Badung 2. Gubernur Daerah Provinsi Bali	Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya 2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 676/Kel.Lukluk seluas 1.520 M² Atas nama penggugat 1 3. Menyatakan Hukum Tergugat, dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan keadaann tumpang tindih atas sertifikat hak milik atas tanah nomor 676/Kel.Lukluk seluas 1.520 M² Atas nama Penggugat 1 dengan sertifikat hak pakai nomor 1/Kel.Lukluk atas nama Pemerintah Provinsi Bali seluas 1.515 M² 4. Menyatakan oleh karenanya sertifikat hak pakai nomor 1/Kel.Lukluk atas nama Pemerintah Provinsi Bali seluas 1.515 M², tidak memiliki kekuatan hukum mengikat 5. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam 	<p>MENGADILI :</p> <p>DALAM EKSEPSI :</p> <p>Menyatakan ekspesi/keberatan dari Tergugat dan Turut Tergugat sepanjang yang tidak menyangkut kewenangan mengadili, tidak dapat diterima</p> <p>DALAM POKOK PERKARA :</p> <p>Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya</p> <p>Menyatakan sah sertifikat hak milik atas tanah nomor 676/Kel.Luklk seluas 1.520 M² atas nama Ari Anasmoro (Penggugat1) sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat</p> <p>Menyatakan Tergugat telah melakukan kesalahan prosedur dalam melakukan pengukuran dan pemetaan berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak pakai nomor 1/Kel.Lukluk, atas nama Pemerintah Provinsi Bali, sehingga menimbulkan keadaan tumpang tindih dengan sertifikat hak milik nomor 676/Kel.Lukluk seluas 1.520 M² atas nama Ari Anasmoro/Penggugat 1</p>	Belum Inkraht

					perkara ini	Menyatakan sertifikat hak pakai nomor 1/Kel.Lukluk atas nama Pemerintah Provinsi Bali seluas 1.515 M ² , tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap isi putusan ini Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara bersama-sama untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp. 1.841.000 (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu)	
2	23/PDT/2017/PT DPS	1. Gubernur Daerah Provinsi Bali	1. Ari Anjasmoro 2. Sutikno 3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung	Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	1. Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 92/Pdt.G/2016/PN.DPS pada halaman 38 s.d 39 telah salah dalam memaknai terkait itikad baik dan lampaunya waktu untuk mengajukan gugatan. 2. Bahwa Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Pertama keliru dalam menafsirkan gugatan kabur (<i>obscur libel</i>).	MENGADILI : - Menerima pemohon banding dari pembanding semula Turut Tergugat - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 92/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 11 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut - Menghukum pembanding semula Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah)	Belum inraht
3	2174K/Pdt/2017	1. Gubernur Provinsi Bali	1. Ari Anjasmoro 2. Sutikno 3. Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia	Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	Bahwa Penggugat 1 adalah pihak yang namanya tertera dalam sertifikattanah ini menjadi satu kesatuan dalam satu sertifikat hak milik Nomor 3157/Desa Sempidi seluas 4.470 m ² atas nama Penggugat 1. Namun kemudian telah	MENGADILI : - Mengabulkan Permohonan kasasi dari pemohon kasasi GUBERNUR PROVINSI BALI - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 23/	Inkraht

			Kabupaten Badung	<p>dipecah menjadi dua sertifikat masing-masing dengan nomor 676/Desa Lukluk seluas 1.520 m² atas nama Penggugat 1 dan SHM Nomor 1001/Desa Lukluk Luas : 2.825 m² atas nama Penggugat 2.</p> <p>2. Bahwa Pemecahan dilakukan karena adanya proses jual beli tanah dari penggugat 1 ke penggugat 2 seluas 4.470 M² sekitar pertengahan 2002, pada saat melakukan pengukuran ulang untuk proses balik nama ke penggugat 2 pada tahun 2012 ditemukan beberapa bagian sertifikat mengalami tumpang tindih(overlapping) seluas 1.520 M² dengan Sertifikat Hak pakai No 1 atas nama Pemerintah Provinsi Bali.</p> <p>3. Bahwa ditemukan Keadaan sertifikat tumpang tindih. Untuk mendapatkan kejelasan penggugat 2 mengajukan surat aduan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 18 juli 2012 terkait adanya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah nomor 676/Kel.Lukluk atas nama Pemerintah Provinsi Bali.</p> <p>4. Dilihat dari surat balasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tanggal 17 Januari 2012 Nomor 233/SP?13-5.03?I/2012, jelas terlihat sertifikat atas nama penggugat 1 terbit tanggal 18 mei 1998 kemudian 7(tujuh) tahun kemudian terbitlah sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Provinsi Bali, berarti sertifikat Penggugat 1 di terbitkan lebih dahulu. Rupanya Kantor Pertanahan Badung saat itu tidak bekerja menggunakan prinsip kehati-hatian seperti syarat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan</p>	<p>PDT/2017/PT.DPS tanggal 23 Maret 2017 <i>juncto</i> Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 16 oktober 2016</p> <p>MENGADILI SENDIRI :</p> <p>Dalam Ekspesi :</p> <p>Mengabulkan Ekspesi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kewenangan absolut</p> <p>Dalam Pokok perkara :</p> <p>Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;</p> <p>Menghukum termohon kasasi/ para penggugat/para terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah).</p>	
--	--	--	------------------	--	--	--

					Pertanahan Nasional, Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga terbitlah dua sertifikat diatas objek tanah yang sama dan telah memiliki sertifikat lebih dahulu yang di peroleh dengan jalan yang sah menurut hukum.		
4	410 PK/Pdt/2019	1. Ari Anjasmoro 2. Sutikno	1. Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia Kabupaten Badung 2. Gubernur Daerah Provinsi Bali	Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	1. Bahwa alasan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali mengenai adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dapat dibenarkan, karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara <i>a quo</i> adalah hak keperdataan Para Penggugat yang yang dirugikan akibat penerbitan sertipikat yang didalilkan Para Penggugat tidak sesuai ketentuan yang berlaku. 2. Bahwa namun demikian gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak penjual tanah objek sengketa sebagai pihak dalam perkara <i>a quo</i> yaitu I Wayan Rona, I Made Koryan, I Ketut Genter alias Pan Lena, dan PT Siligitha, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (<i>niet ontvankelijke verklaard</i>).	MENGADILI : - Mengabulkan pemohon Peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali 3. Tuan Ari Anjasmoro 4. Tuan Sutikno tersebut - Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2174 k/Pdt/2017, tanggal 19 Oktober 2017 yang Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 23/PDT/2017/PT DPS, tanggal 23 Maret 2017, juncto Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt.G/2016/PN Dps, tanggal 11 Oktober 2016 MENGADILI KEMBALI : Dalam ekspesi : - Menolak ekspesi Tergugat dan Tergugat seluruhnya Dalam pokok perkara : - Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (<i>niet ontvabkelijke verklaard</i>) - Menghukum para pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam	Incraht

						pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)	
--	--	--	--	--	--	---	--

Data Primer : Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan tabel diatas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“DISPARITAS PUTUSAN HAKIM JUDEX FACTI, JUDEX JURIS, DAN PENINJAUAN KEMBALI DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH”**

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi masalah penelitian penulis adalah “Apa Dasar pertimbangan Hakim Judex Facti mengabulkan gugatan penggugat, Judex Juris menyatakan PN Denpasar tidak berwenang mengadili perkara tersebut dan Peninjauan Kembali menyatakan gugatan tidak dapat diterima?”

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui Apa Dasar Pertimbangan Hakim Judex Facti mengabulkan gugatan penggugat, Judex Juris Menyatakan PN Denpasar tidak berwenang mengadili Perkara tersebut dan PK menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat baik secara teoretis maupun manfaat Praktis adalah :

a) Secara Teoretis :

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan dalam bidang hukum perdata, khususnya agar mengetahui alasan mengapa Judex Facti mengabulkan gugatan Penggugat, Judex Juris menyatakan PN Denpasar

tidak berhak mengadili perkara tersebut dan PK menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

b) Secara Praktis

- a) Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat sebagai salah satu syarat untuk mempunyai gelar akademik dan penyelesaian studi strata satu (S1).
- b) Hasil Penelitian diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dalam rangka menambah pengetahuan tentang hukum khususnya bidang perdata.
- c) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memahami masalah-masalah hukum yang terjadi khususnya dalam penerbitan sertifikat hak milik dan hak pakai.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis di Perpustakaan Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, Maka ada beberapa Judul yang ditemukan berkaitan dengan judul Penelitian penulis adalah :

1. Nama : Deni Jaya Kusuma Maupah
- Judul : Deskripsi terjadinya sengketa tanah ulayat dikecamatan pulau-pulau terselatan Kabupaten Maluku Barat Daya (Kisar)
- Rumusan Masalah : Faktor-faktor apa yang mempengaruhi sengketa ulayat belum/tidak dapat diselesaikan secara tuntas

pada tingkat lembaga adat dikecamatan pulau-pulau terselatan?

2. Nama : Lodowik Ledo Djo
- Judul : Kekuatan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bermasalah di Kota Kupang.
- Rumusan Masalah : Dalam Hal apa suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN dikesampingkan sebagai alat bukti dalam suatu sengketa hak atas tanah?.
3. Nama : Marleni Anggrisan Lifu
- Judul : Tinjauan Yuridis Tentang Sengketa Tanah Antara Masyarakat Pemilik Tanah Dengan Pemerintah Kabupaten Rote Ndao
- Rumusan Masalah :
- a. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa antara masyarakat den pemerintah kabupaten Rote Ndao?
 - b. Bagaiman pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sengketa tanah antara Pemda dengan masyarakat?
4. Nama : Hendrik C.Nuban
- Judul : Derkripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Di Kabupaten Timor Tengah Selatan

Rumusan Masalah : Mengapa penyelesaian sengketa tanah di kabupaten timor tengah selatan ada yang diselesaikan dengan mediasi dan ada yang dilanjutkan di pengadilan?

5. Nama : Mesker Temaluru

Judul : Praktek Jual Beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Kupang (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang).

Rumusan Masalah : Faktor-faktor apa yang mempengaruhi sehingga masyarakat baik penjual maupun pembeli melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat?.