

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pada tanggal 24 september 1960 disahkan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang –Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 1 UUPA menyatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.<sup>1</sup> Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sebagai yang dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA.<sup>2</sup>

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasioanl maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.<sup>3</sup>

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umum, yaitu;

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2007), hal. 2.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal.3.

<sup>3</sup> *Ibid*.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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>5</sup>

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, diatur dalam pasal 19 UUPA, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan, 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 bukti yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, ( Jakarta: Kencana, 2010 ), hal. 1-2

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 477.

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah adanya kepastian hak atas tanah. Dengan kepastian hak setidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah. Dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di kantor pendaftaran tanah, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang negatif yang bertendensi positif yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.<sup>7</sup>

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>8</sup>

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan, sehingga dalam tahapan pekerjaan terdapat proses adjudikasi yaitu suatu proses yang menetapkan bagaimana status hukum bidang tanah, siapa yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan bagaimana hubungan hukumnya.<sup>9</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, ( Jakarta: Pradnya Paramita, 2009 ), hal. 1.

<sup>8</sup> Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>9</sup> *Op.Cit*, hal. 4

pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>10</sup>

Sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sebagai tanda bukti hak yang didaftar.<sup>11</sup>

Di bidang pengukuran dan pemetaan, kelemahan mendasar adalah penerbitan sertipikat tidak diikuti dengan pembuatan peta pendaftaran. Kelemahan dalam bidang pengukuran dan pemetaan ini, kemungkinan disebabkan kurangnya pengetahuan mengenai prosedur kerja pembuatan peta pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997. Kedua bidang tersebut kurang mendapatkan perhatian serius padahal sebenarnya kegiatan inilah inti dari pendaftaran tanah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, karena tanpa memperhatikan kedua kegiatan ini akan timbul hal-hal yang tidak diinginkan seperti timbulnya tumpang tindih sertipikat, kesulitan mencari dokumen pada waktu diperlukan. Selain itu tanpa memperhatikan kedua jenis kegiatan tersebut, maka pembangunan Sistem Informasi Pertanahan akan mengalami kesulitan besar.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> *Op. Cit*, hal. 477-478.

<sup>11</sup> *Op. Cit*, hal. 480.

<sup>12</sup> *Op. Cit*, hal. 5.

Dengan adanya kepastian hak atas tanah tidak memungkiri bila terjadi suatu sengketa. Sertipikat Hak milik atas sebidang tanah Nomor 1580 dengan luas tanah 1370 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Brontokusuman, kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan atasnama Nyonya Aisiyah Sudarsono dan anak-anaknya yang telah bersertipikat tersebut menjadi sengketa dikarenakan hak atas tanah tersebut juga diklaim sebagai milik Nyonya Endang Meiwati. Nyonya Endang Meiwati telah membeli tanah tersebut pada tahun 1981 melalui Badan Pertanahan Kotamadya Yogyakarta dan telah dibayar lunas. Maka Nyonya Endang sebagai pihak yang merasa dirugikan dan yang mempunyai hak atas tanah tersebut menggugat Nyonya Aisiyah Sudarsono beserta anak-anaknya yang merupakan ahliwaris dari almarhum Sudarsono.

Dalam hal diatas penulis tertarik untuk mengangkat masalah tersebut diatas ke dalam tulisan ilmiah dengan judul **Sertipikat Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Yang Kuat (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 71/PDT.G/1999/PN.YK Dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 59/PDT/2005/PTY).**

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka sebagai upaya pembahasan dan pembatasan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimana kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalkan oleh Pengadilan?
2. Bagaimanakah prosedur-prosedur yang harus dilaksanakan untuk pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 1580/Brontokusuman di Daerah Istimewa Yogyakarta?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak ketiga dengan adanya pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut?

## **1.3 Metode Penelitian**

Penelitian merupakan usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip, dengan cara mengumpulkan dan menganalisis data yang dilakukan dengan teliti, jelas, sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>13</sup>

Adapun metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini yaitu dengan cara :

### 1. Tipe Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan cara pengumpulan data yang bahan utamanya berupa peraturan perundang-undangan, literatur, putusan dan pendapat para ahli, makalah-makalah hasil penelitian yang telah dilakukan terlebih dahulu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Data yang digunakan adalah Peraturan Perundang-undangan dan bahan pustaka sebagai dasar penelitian, yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti bersifat deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesis-hipotesis, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama.<sup>14</sup> Maka penelitian deskriptif analitis bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek mengenai kekuatan hukum sertipikat. Penelitian normatif ini merupakan penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum.<sup>15</sup>

### 3. Jenis Penelitian

Penelitian Kepustakaan merupakan suatu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi dokumen atau bahan pustaka dan data diperoleh dinamakan data sekunder. Data sekunder ini dapat diperoleh melalui penelusuran dari bahan

---

<sup>13</sup> Hermawan Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal. 6

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005), hal. 10.

<sup>15</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal.93.

hukum primer, sekunder, tertier. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder/pustaka Hukum dilihat dari kekuatan mengikatnya, yang terdiri dari:

a. Sumber primer<sup>16</sup>

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.<sup>17</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Sumber sekunder (*secondary sources*)<sup>18</sup>

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer dan implementasinya.<sup>19</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah buku-buku, artikel ilmiah, dan tulisan dari internet.

c. Sumber tersier (*tertiary sources*)<sup>20</sup>

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer dan sumber sekunder.<sup>21</sup> Bahan hukum tersier yang digunakan untuk mendefinisikan beberapa pengertian yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

Studi kepustakaan ini dilakukan di beberapa perpustakaan baik Perpustakaan Soediman Kartohadiprodjo di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, maupun perpustakaan-perpustakaan lain serta melalui media internet.

---

<sup>16</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.4.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal.52.

<sup>18</sup> Mamudji, *Op.Cit.*, hal.31.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ibid.*

#### 4. Analisa Data

Analisa data merupakan proses pencarian dan perencanaan secara sistematis semua data dan bahan lainnya yang telah terkumpul. Kemudian atas data dan bahan tersebut penulis dapat menyajikan kepada pihak lain secara jelas.

Untuk menguraikan atau memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh, diperlukan adanya teknik analisa data. Dengan adanya teknik analisis ini akan diketahui hubungan secara menyeluruh dalam penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan cara mengumpulkan semua data yang diperlukan kemudian menghubungkan dengan permasalahan yang ada dan dianalisis dengan didasarkan pada teori ilmu hukum yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Langkah selanjutnya mencari jalan pemecahan dengan menganalisis dan akhirnya menarik suatu kesimpulan untuk menentukan hasilnya.

#### 1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan maksudnya adalah suatu penulisan yang saling berhubungan dengan yang lainnya. Dalam penulisan ini penulis membaginya dalam tiga bab dan beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut :

##### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan tentang latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### BAB II : SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH MERUPAKAN ALAT BUKTI YANG KUAT (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 71/PDT.G/1999/PN.YK DAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 59/PDT/2005/PTY)

#### 2. Landasan Teori Umum



## 2.1 Pendaftaran Tanah

- 2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah
- 2.1.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah
- 2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah
- 2.1.4 Manfaat Pendaftaran Tanah
- 2.1.5 Obyek Pendaftaran Tanah
- 2.1.6 Kegiatan Pendaftaran Tanah
- 2.1.7 Sistem Pendaftaran
- 2.1.8 Sistem Publikasi Yang Digunakan
- 2.1.9 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak
  - 2.1.9.1 Pengertian Sertipikat
  - 2.1.9.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat
- 2.1.10 Pembatalan Hak Atas Tanah

## 3. Duduk Perkara

- 3.1 Posisi Kasus
- 3.2 Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 71/Pdt.G/1999/PN.YK
- 3.3 Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 59/Pdt/2005/PTY

## 4. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum

- 4.1 Pokok permasalahan mengenai kekuatan pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah dibatalkan oleh Pengadilan.
- 4.2 Pokok permasalahan mengenai prosedur-prosedur yang harus dilaksanakan untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik tersebut.
- 4.3 Pokok permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang sudah membeli tanah tersebut dengan adanya pembatalan Sertipikat Hak Atas tanah.

BAB III : PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan memberikan simpulan dari hasil penelitian yang diperoleh dan akan memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang di angkat.

