

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia, tanah tidak pernah bertambah, hanya dapat berpindah tempat sesuai keinginan kita bersama, sebaliknya manusia sebagai pengguna tanah yang paling dominan setiap saat selalu bertambah. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktifitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktifitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah.

Begitu pula menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tanah merupakan permukaan bumi. Penggunaan tanah untuk mengambil manfaatnya tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Sedalam apa tubuh bumi itu boleh digunakan dan seberapa tinggi ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis

kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan per-undangan yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Seiring berkembangnya kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, tentu semakin bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. semakin lama tanah semakin banyak yang tersangkut masalah seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank.

Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul tentunya karena bentrokan kepentingan masing-masing individu atau setiap orang terhadap fungsi tanah yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat.

Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai ke ahli warisnya yang dapat menimbulkan banyak korban. Semua itu bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

---

<sup>1</sup> Damsik Yanjui, "*Tanah dan Fungsinya bagi Manusia*", diakses dari <http://damsikyanjui.blogspot.co.id/2010/03/tanah-dan-fungsinya-bagi-manusia.html>, pada tanggal 05 maret 2010 pukul 01.57

Berkaitan dengan hal itu, perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia yang meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pendaftaran Tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm.vi.

Sebagaimana telah di kemukakan hak milik tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertifikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum yang di maksudkan meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertifikat.

Pengakuan kepemilikan tanah yang di konkretkan dengan sertifikat sejak lama terjadi pada zaman kekhalifahan Turki Usmani sebagaimana di tuangkan dalam Pasal 1737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam.<sup>3</sup> Demikian juga di negara lainnya seperti Inggris, sertifikat merupakan pengakuan hak-hak atas tanah seseorang yang di atur dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah (*Land Registrations Act 1925*).

Di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>4</sup>, yang kini telah di cabut dan di tegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>5</sup>

Kajian mengenai berlakunya kekuatan sertifikat sangat penting setidak-tidaknya karena *pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat.

---

<sup>3</sup> Pasal 1737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam (Zaman Kekhalifahan Turki Usmani Versi Mazhah Hanafi), Terjemahan Tajul Arifin, Achmad Suhirman, Djuhudijat Ahmad S., dan Deding Ishak I.S., (Bandung: 2002), hlm.432. Diterjemahkan dari judul asli “Majalah Al-Ahkam Al-Adliyah”.

<sup>4</sup> Dahulu diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>5</sup> Pasal 31 dan penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena di lindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>6</sup> *Kedua*, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap tanahnya sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>7</sup> Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila di jadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.<sup>8</sup>

Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat, Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat di buktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus di terima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu di ambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

---

<sup>6</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan ketiga, (Bandung: Remaja Karya, 1998), hlm.5.

<sup>7</sup> Adi Kusnadi, *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta, 1999, hlm.15.

<sup>8</sup> Pasal 13 ayat (3), 14 ayat (4), Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat merupakan penerapan dari sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem negatif, sertifikat yang di keluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat artinya semua keterangan yang terdapat sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus di terima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak di buktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.

Dalam pendaftaran tanah yang menganut sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendafataran tetapi sahnya perbuatan hukum yang di lakukan yang menentukan perpindahan hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>9</sup>

Merujuk kembali pada sertfikat sebagai tanda bukti yang bersifat kuat, faktanya sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota masih dapat di ganggu gugat oleh pihak lain yang merasa di rugikan atas di terbitkannya sertifikat sehigga menimbulkan sengketa. Seperti pada halnya di Kabupaten Merauke. Merauke merupakan kabupaten yang berada di ujung selatan negara Indonesia. Di Merauke berlakunya hukum adat masih sangat kuat. Hak ulayat yang berlaku menjadikannya lebih dominan digunakan dalam menyelesaikan

---

<sup>9</sup> Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka:Jakarta, hlm.60

permasalahan tanah dibandingkan dengan menggunakan hukum positif, seperti menggunakan sistem tanah bersertifikasi. Masyarakat hukum adat sering menggugat sistem pertanahan yang bersertifikasi. Di satu sisi, dilema ini yang menjadikan hak ulayat menjadi faktor penghambat pembangunan di Papua. Investor merasakan bahwa kepemilikan tanah secara adat sering menciptakan iklim investasi yang tidak kondusif dan mengecewakan. Gugat menggugat tanah dengan keharusan membayar ganti rugi ke penduduk asli sering menyulitkan pendatang, bahkan pemerintahpun tidak bisa berbuat banyak. Ada beberapa bahkan banyak program yang tidak jalan karena permasalahan sosial kemasyarakatan ini.<sup>10</sup>

Berlakunya Hukum Tanah adat dan Hukum Tanah Nasional sering menimbulkan sengketa atau kasus di Kabupaten Merauke.

Berdasarkan hal diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai bagaimanakah “KEKUATAN BUKTI SERTIFIKAT TANAH HAK ULAYAT DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN MERAUKE, PAPUA.”

---

<sup>10</sup> Irene Eka Sihombing. 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta; Universitas Trisakti. Hlm.56.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Apa sajakah faktor-faktor yang menyebabkan tanah hak ulayat yang telah bersertifikasi tersebut dapat di gugat ?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum yang sebenarnya atas sertifikat tanah hak ulayat di daerah Kabupaten Merauke ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada pokok permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor tanah hak ulayat yang telah bersertifikasi tersebut dapat di gugat oleh masyarakat adat setempat.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah kekuatan hukum yang sebenarnya atas sertifikat tanah hak ulayat di Kabupaten Merauke ?

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan dibidang hukum acara perdata khususnya pada pembuktian sertifikat tanah hak ulayat.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan pemahaman atau pedoman kepada masyarakat atau bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi mengenai kekuatan sertifikat tanah hak ulayat dalam pembuktiannya.