

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam masa sekarang ini masih banyak terjadi permasalahan-permasalahan hukum yang timbul dimasyarakat. Salah satu contohnya dan kerap terjadi yaitu mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah. Terdapat banyak masyarakat yang belum melek hukum atau dapat dikatakan belum mengetahui mengenai apakah bukti kepemilikan tanah tersebut masih berlaku ataupun tidak. Selain itu juga tidak banyak yang mengetahui prosedur untuk mendapatkan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Kedua hal tersebut merupakan beberapa alasan yang dapat memicu polemik dan juga sengketa antar pihak. Dalam hal ini pemerintah sudah melakukan beberapa jenis sistem pendaftaran tanah dengan nama dan juga konsep yang berbeda demi untuk menanggulangi masalah yang dialami masyarakat. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹

Pengertian dari pendaftaran tanah itu sendiri yaitu, merupakan 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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.² Dilihat dari

¹Republik Indonesia, *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, 1960.

²Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, Indonesia, 2021. Hal 14.

pengertian tersebut, pentingnya suatu pendaftaran tanah dan mengetahui dengan pasti mengenai hak kepemilikan atas tanah merupakan suatu hal yang harus dilakukan.

Dimulai pada tahun 2018 presiden sebagai pemimpin negara dan pelaksana pemerintahan menerapkan skema untuk melakukan pendaftaran tanah atau yang disebut dengan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), dengan harapan adanya skema ini dapat untuk menjawab pertanyaan terkait permasalahan dalam pendaftaran tanah. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Lengkap (PTSL) ini menurut ketentuan umum di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Secara Lengkap (PTSL), adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³ Meski sistem Pendaftaran Tanah Secara Lengkap (PTSL) yang dibentuk sudah jelas dan terstruktur, namun dalam praktiknya sampai saat ini masih banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran atas tanahnya, berkaitan dengan ketidakpedulian akan hukum atau ketidaktahuan mengenai pentingnya dilakukan pendaftaran atas tanah.

Setelah dikaji ulang, terdapat banyak masyarakat yang menyebutkan bahwa bukti kepemilikan tanah yang di maksud adalah kepemilikan atas petok D sebagai surat bukti kepemilikan bukan sertipikat yang diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional). Pengertian dari petok D sendiri adalah berupa surat bukti atas pembayaran pajak bumi letter D, sebagai bukti administrasi dibidang perpajakan.⁴ Dalam hal ini petok D jika dihadapkan

³Waskito and Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019. Hal 51-52.

⁴ Maria Ulfah, Bambang Panji Gunawan, and Nurul Rohmah, "Kedudukan Petok D Dalam Proses Pendaftaran Tanah," *Jurnal Reformasi Hukum : Cogito Ergo Sum* 2, no. 1 (2019): 12–16.

pada hubungannya dengan sertipikat merupakan hal yang berbeda. Namun, masih ada anggapan bahwa petok D merupakan bukti sah untuk kepemilikan atas tanah, yang memang tidak diperbarui. Pengkajian mengenai petok D yang dipermasalahkan hingga kini yaitu petok D tersebut dikenal pada zaman pemerintahan Belanda, sebelum adanya peraturan mengenai Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Setelah berlakunya UUPA dan sebagai peraturan pelaksanaannya, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disingkat PP 10/1961, yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya disingkat PP 24/1997, tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk pada hukum barat ataupun yang akan tunduk pada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.⁵ Saat ini juga telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Berkaitan mengenai kepemilikan terhadap hak atas tanah secara individual tidak hanya terbatas mempunyai saja, tetapi perlu didukung dengan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dapat menjadi bukti bahwa tanah yang bersangkutan benar-benar milik orang atau badan yang menguasai tanah tersebut.⁶

Adanya petok D yang merupakan bukti administrasi dibidang perpajakan dan dianggap sebagai sertipikat kepemilikan inilah yang menjadi masalah. Kepemilikan tanah terdapat kekosongan hak milik jika dilihat dari kacamata hukum ketika belum adanya sertipikat tanah sebagai hak milik yang sah, dengan demikian hal ini mudah menjadi sengketa antar pihak yang bisa saling mengakui hak kepemilikan atas tanah. Saling mengakui hak milik

⁵ A. Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013. hal 32

⁶Desy Nurkristi, "Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah," *Jurnal suara Hukum* 3, no. 2, 2021. Hal 251–272.

tanah orang lain kerap terjadi, terlebih yang dimiliki hanya petok D yang dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

Saling mengakui kepemilikan atas tanah dalam suatu sengketa tanah kerap menjadi isu yang sampai saat ini masih banyak terjadi di Indonesia. Seperti halnya dengan kasus sengketa tanah yang terjadi antar perorangan, dengan suatu badan hukum, dalam hal ini adalah BPN ataupun Perseroan Terbatas yang tertuang dalam putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY. Dalam putusan tersebut hakim menerima banding yang diajukan oleh pembanding semula tergugat konpensi/penggugat rekonpensi dalam kasus tersebut. Dijelaskan bahwa Sertipikat yang dimiliki pembanding terdapat cacat hukum, yang dimana dalam hal ini pembanding tidak dapat menunjukkan bukti lain atas kepemilikan tanah dan tidak mengetahui keberadaan tanah yang disengketakan dengan pasti. Maka dari itu, dalam putusan dijelaskan pula bahwa terbanding diakui secara sah dalam hukum atas kepemilikan tanah yang disengketakan. Dalam hal ini terbanding hanya memiliki petok D sebagai alat bukti dan tambahan bukti lainnya. Adanya kasus ini terjadi dikarenakan pihak terbanding semula penggugat konpensi/tergugat rekonpensi, tidak dapat membuat akta tanah atau sertipikat tanah dikarenakan tanah yang dimaksud demikian berada dalam keterangan tanah milik Pembanding dalam sertipikat tanah yang dimiliki Pembanding.

Jika dilihat dari kasus yang terjadi pada putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY tersebut. Tidak dapatnya melakukan perbuatan hukum seperti pengajuan untuk sertipikat tanah dikarenakan terdapat ketidakseimbangan mengenai data kepemilikan atas tanah yang terbagi, dengan demikian sertipikat tanah tidak dapat untuk diproses secara hukum. Maka dari itu harus melalui beberapa tahapan untuk pembuktian jika hanya mempunyai petok D sebagai bukti kepemilikan. Petok D perlu dikaji untuk kepastian hukumnya dan kedudukannya yang dalam hal ini dijadikan sebagai bukti untuk mendapatkan kepemilikan atas tanah yang sah dan diakui oleh hukum. Berdasarkan kasus yang terjadi, maka perlu adanya pembuktian

mengenai kepastian hukum atas petok D dan apakah petok D dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah putusan hakim NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY mengenai petok D selaras dengan asas kepastian hukum?
2. Apakah Petok D dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui keselarasan Petok D dengan asas kepastian hukum pada masa sekarang ini berdasarkan putusan hakim NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY.
2. Untuk mengetahui apakah petok D dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah, kaitannya dengan prosedur untuk mendapatkan sertipikat hak milik yang sah.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman dalam dunia pendidikan dan akademis, serta menambah literatur dalam bidang hukum perdata khususnya. Masalah kepastian hukum dan prosedur administrasi bidang pemerintahan dapat berguna bagi penelitian yang akan datang khususnya untuk membahas kepastian hukum tentang sistem pertanahan dengan hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, pemahaman, dan masukan, serta sumbangan pemikiran bagi para praktisi, pemerintah, dan masyarakat berkaitan dengan kepastian hukum dan prosedur

administrasi bidang pemerintahan yang berlaku saat ini agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mengurangi adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan. Juga diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan keilmuan bagi peneliti yang khususnya mengangkat kasus tentang persoalan kepastian hukum dalam hukum perdata.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Dalam penelitian ilmiah perlu dilandasi dengan sebuah teori agar sebuah penelitian menjadi lebih terarah dan kuat. Dalam penelitian hukum terdapat pula teori hukum. Teori hukum berguna sebagai penyederhana keberagaman pemikiran menjadi satu kesatuan pemikiran yang membuat peneliti lebih terfokus pada suatu titik, tidak melebur kemana-mana. Teori hukum juga berguna sebagai pembangun dan pemerkuat kerangka berfikir dari permasalahan hingga penyelesaiannya.⁷

Dalam penelitian ini, teori berfungsi untuk memberikan kejelasan dan kepastian mengenai permasalahan yang sedang diangkat. Permasalahan sebagai rumusan masalah yang dimana penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Maka teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum. Dalam teori ini kepastian akan sangat erat kaitannya dengan hukum yang berlaku dimasyarakat. Karena kepastian hukum dapat memberikan kejelasan sehingga tidak menimbulkan multitafsir dan kontradiktif, tanpa adanya kepastian hukum dan kejelasan tidak dapat dijadikan sebagai pedoman dalam berperilaku oleh masyarakat.

⁷Ismail Koto and Taufik Hidayat Lubis, "Tindak Pidana Penyelundupan Pakaian Bekas Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum (Studi Kasus Di Kantor Bea Cukai Teluk Nibung Tanjung Balai)," *Buletin Konstitusi*, Vol 1, no. 2, 2021. Hal 67.

1.5.2 Konsep Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸ Sedangkan menurut Setiono tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁹

Dalam penelitian ini mengenai kepastian hukum dan juga prosedur untuk mendapatkan hak milik yang berkaitan dengan sertipikat tanah merupakan bentuk dari suatu keadilan yang harus diterima oleh setiap orang dan kedudukan masyarakat sama didepan hukum. Maka dari itu dengan adanya keadilan ini dapat memberikan ketertiban hukum bagi tiap masyarakat.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis berusaha untuk mendapatkan hasil yang baik dengan menjamin keaslian dan kebaruan objek penelitian hukum yang dilakukan. Terdapat beberapa hasil penelitian yang juga dijadikan sebagai acuan untuk keterbaruan hukum. Penelitian pertama yang dilakukan oleh Desy Nurkristia dengan Judul “Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah”. Dalam penelitian ini memiliki kesamaan pembahasan mengenai kepastian hukum sertipikat hak milik. Namun disini penulis berfokus pada perkara NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY di Pengadilan Tinggi surabaya. Sementara penelitian oleh Desy Nurkristia lebih membahas mengenai kepastian hukum dalam

⁸M Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2006. Hal 54

⁹Setiono, *Supremasi Hukum* (Surakarta: UNS, 2004). Hal 3

girik saja terhadap sertipikat hak atas tanah, tidak menjelaskan prosedur untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanahnya jika terdapat suatu sengketa tanah.

Penelitian kedua adalah penelitian yang dilakukan oleh Maria Ulfah dengan judul “Kedudukan Petok D Dalam Proses Pendaftaran Tanah”. Dalam penelitian ini juga memiliki kesamaan terhadap penelitian penulis yang terletak pada pengkajian kepastian hukum Petok D dalam proses pendaftaran tanah. Namun, dalam penelitian ini hanya terfokus pada konsep kedudukan atau sifat petok D yang mempunyai hubungannya saja dalam proses pendaftaran tanah. Sementara peneliti menitikberatkan pada keterkaitan kepastian hukum petok D dengan prosedur atau cara mendapatkan sertipikat hak milik, dengan acuan pada perkara NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY di Pengadilan Tinggi Surabaya.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini menggunakan tipe yuridis normatif, maksudnya yaitu dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁰

Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.¹¹

¹⁰Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012). Hal 118

¹¹Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1984). Hal 20

1.7.2 Pendekatan (*Approach*)

Dalam penelitian ini menggunakan tiga pendekatan yaitu sebagai berikut :

1) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Dalam pendekatan perundang-undangan ini penelitian dilakukan dengan mengkaji dan menelaah undang-undang serta regulasi yang ada yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang diteliti.

2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Dalam pendekatan konseptual ini yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan dengan pemahaman yang beranjak dari pandangan maupun doktrin hukum yang telah berkembang dalam ilmu hukum yang penting untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan suatu isu hukum. Gagasan baru diharapkan mampu untuk memberikan jalan atau cara penyelesaian dan kontribusi hukum yang relevan terkait dengan permasalahan hukum.

3) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*), karena sifat penelitian hukum yang bersifat penafsiran, terhadap sumber-sumber hukum yang otentik atau sumber hukum yang berlaku. Pendekatan kasus (*Case Approach*) dilaksanakan secara menelaah kasus yang berhubungan pada isu hukum yang dihadapi yang sudah dijadikan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*). Pendekatan itu ditujukan untuk memberi jawaban bagi sejumlah masalah yang berkaitan dengan kepastian hukum atas petok D yang digunakan sebagai bukti kepemilikan atas hak tanah yang digunakan dalam pembuatan sertipikat hak milik.

1.7.3 Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Maksud dari bahan hukum ini adalah bahwa bahan-bahan hukum yang digunakan bersifat mengikat, yang memiliki sifat otoritas sebagai perundang-undangan, catatan resmi, ataupun putusan hakim. Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini diantaranya ;

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Republik Indonesia.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ini ialah bahan hukum yang berasal dari publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, yang dimana sebagai pelengkap dalam hukum primer. Bahan hukum tersebut seperti literatur ilmiah, buku-buku, hingga pendapat ahli hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi.

1.8 Sistematika Penulisan

Didalam penyusunan skripsi ini penulis akan menjabarkan berdasarkan 4 bab yang meliputi :

Pada BAB I PENDAHULUAN, berisikan penjabaran mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Pada BAB II KEPASTIAN HUKUM ATAS PETOK D DALAM PUTUSAN HAKIM NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY, meliputi : sejarah dan pengertian petok D, pengaturan petok D di Indonesia, keselarasan asas kepastian hukum dengan putusan hakim.

Pada BAB III KEDUDUKAN PETOK D ATAS TANAH DALAM KAITANNYA UNTUK MENDAPATKAN SERTIPIKAT HAK MILIK, meliputi : pengertian pendaftaran tanah, pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia, analisis hukum terkait kedudukan petok D berdasarkan putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY, prosedur pendaftaran tanah yang sesuai dengan perundang-undangan yang ada.

Pada BAB IV PENUTUP, berisi kesimpulan serta saran.