

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Makna serta nilai tanah yang diklaim menjadi galat satu yang mempunyai nilai tinggi dan aset strategis dan mendorong setiap orang untuk mempunyai, menjaga serta merawat tanahnya dengan baik, Jika perlu mempertahankannya sekuat tenaga hingga titik darah penghabisan. oleh sebab itu, kepemilikan atas tanah merupakan adaIah kebutuhan utama pada kehidupan manusia, baik menjadi rumah, kebutuhan lain juga menjadi asal penghasilan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup. Kepemilikan atas tanah serta agunan negara terhadapnya telah diatur dalam konstitusi negara Republik Indonesia, sebagai yang termuat pada 1945, yaitu bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai sang Negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran warga”.<sup>1</sup>

Tingginya permintaan tanah di sisi lain persediaannya terbatas menyebabkan terjadinya benturan kepentingan sehingga bisa menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan.hingga ketika ini, masih banyak kasus pertanahan pada Indonesia yang belum terselesaikan. hingga September 2012, masih ada perkara konkurensi tanah yang belum selesai.salah satu faktor terbesar yang bisa menyebabkan sengketa pertanahan adaIah sebab adanya pertambahan penduduk) menyatakan bahwa “Pertambahan jumlah penduduk, kelangkaan tanah, tingginya taraf kemiskinan, sempitnya lapangan pekerjaan dampak besarnya dominasi tanah oleh pihak swasta, dan kurangnya akses serta aset tanah bagi masyarakat miskin merupakan beberapa faktor yang menjadikan tajamnya permasalahan dan sengketa pertanahan.“

Yang diikuti dengan perkembangan pembangunan telah merubah alih fungsi tanah.Hal ini juga dapat menyebabkan terjadinya sengketa tanahkarena keberadaan tersebut akan menimbulkan terjadinya benturan kepentingan terhadap tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid I, *Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2007), hal. 22.

<sup>2</sup> <https://www.jpnn.com/read/2012/09/24/140816/BPN:-4005-Konflik-pertanahan-di-Indonesia-Belum-Diselesaikan->

Tanah artinya benda yang sangat prinsip dalam kaitannya dengan kehidupan makhluk hidup. Fluktuasi harga tanah sangat cepat berubah serta perubahan harga ini cenderung meningkat dan tak pernah turun. Hal seperti ini orang akan mati-matian mempertahankan tanahnya apabila hak kepemilikannya diganggu oleh orang lain. Sebagian rakyat masih beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak mutlak, artinya hak yang tidak bisa diganggu gugat terhadap tanah padahal hak atas tanah didalamnya mengandung fungsi sosial, merupakan tanah mampu dimanfaatkan oleh siapapun asalkan mekanisme hukum telah ditempuh, terlebih apabila calon pengguna tanah adalah negara dan dipergunakan untuk kepentingan awam. Sebetulnya sesuai hak yang dimiliki oleh negara, demi kepentingan umum negara berhak untuk melakukan pemaksaan seseorang atau lembaga hukum untuk melepaskan hak atas tanahnya. Namun hak negara ini tak boleh meninggalkan prinsip kepemilikan individu. Sebagaimana firman Allah dalam Qs. Al- A'raf /7:10

فَلَنُقْصِنَّ عَلَيْهِمْ بِعِلْمٍ وَمَا كُنَّا غَائِبِينَ ۝

Artinya: Sesungguhnya kami telah menempatkan kamu sekalian dimuka bumi dan kami adakan bagimu dimuka bumi (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur.<sup>3</sup>

Kasus pertanian yang penggal kelahirannya belakangan ini telah memperlihatkan menjelang kita betapa pentingnya buana kira keaktifan sehingga penggarapan mengenai kejadian-kejadian pertanian harus ditangani secara intensif dan sangat hati - hati. Pada dasarnya pertikaian pertanian bisa dengan cara, yakni melalui pengadilan yang biasa dikenal dengan litigasi dan melalui jalur luar pengadilan yang biasa dikenal dengan non litigasi. Penyelesaian pertikaian melalui jalur pengadilan biasanya lebih mahal dan sangat menyita waktu serta dapat membangkitkan pertikaian yang mendaam, sedangkan penyelesaian sengketa melalui ADR masih dianggap relative lebih murah dan cepat. Oleh karenanya, penyelesaian sengketa di luar pengadilan lebih disenangi dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan.

---

<sup>3</sup> <https://quran.kemenag.go.id/surah/7>.

Sebagai jaminan hak kepemilikan tanah tadi, maka negara menerbitkan regulasi yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti. Sebagaimana diatur UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>4</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang ada didalam Pasal 163 HIR, barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Dalam arti lain, bila pada kemudian hari, terjadi sengketa atau permasalahan terhadap bidang tanah tersebut, maka surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif.<sup>5</sup>

Pengertian sertifikat adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-Undang. Maka, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum.<sup>6</sup>

Dalam kasus ini, penulis mengangkat sebuah kasus antara penggugat serta Tergugat terkait Asmawih bin Saih adalah orang yang memiliki tanah hibah tersebut dan dibeli oleh para penggugat, dari tanah tersebut sudah ada surat pernyataan surat tanah hibah antara Asebih dan Asmawih tertanggal 19 november 1970. Dasar kepemilikan dari pihak penjual (Asmawih) bersumber tertanggal 12 mei 1995, Bahwa tanah perkara berikut suratnya berupa surat ketetapan pajak hasil bumi (p-2) maupun

---

<sup>4</sup> Perlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet 1, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 15.

<sup>5</sup> Lubis, Mhd Yamin dan Abd Rahim Iubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008), hal. 207.

<sup>6</sup> Nac, Fandri Entiman, *Keputusan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat*. (Jurnal Iex Privatum, Vol. I/No.5,2013), hal. 62.

pembayaran PBB/IPEDA yang setiap tahunnya telah dibayar baik oleh almarhum Asebih bin Saih ( Ayah kandung Para Penggugat) maupun Para Penggugat telah digadai oleh Para Penggugat kepada Tuan Rachmat sebesar RP.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dalam waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 7 Oktober 1999 sampai dengan tanggal 7 Oktober 2004 dan dalam gadai ini Para Penggugat diwajibkan/diharuskan untuk menebus Tanah Perkara berikut suratnya maupun PBB/PEDA yang telah dibayar sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa dalam hal ini Tergugat diberi hak untuk menanami apa saja, terutama menanami rumput atau sejenis rumput lainnya untuk kepentingan Tuan Rachmat selaku peternak sapi dan kambing. Apabila Tanah perkara berikut suratnya (P-2) maupun seluruh PBB/IPEDA yang telah dibayar telah ditebus oleh Para Penggugat, maka Tuan Rachmat harus mengembalikan/menyerahkan Tanah perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2004 Tanah Perkara berikut suratnya berupa Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi (P-2) dan beberapa lembar pembayaran PBB/IPEDA telah ditebus oleh Para Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang di saksi oleh Muhammad Saleh dan Erwin. Pada tanggal 7 Oktober 2004 tergugat telah membuat surat pernyataan yang berisi akan menyerahkan tanah perkara berikut suratnya.

Akan tetapi pengembalian tergugat kepada tergugat hanya berupa surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi dan beberapa lembar pembayaran PBB/IPEDA dari tahun 1977,1978,1979,1980,1981,1982 dan PBB/IPEDA tersebut dikembalikan hanya berupa Fotocopy. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini kepada PN.Jakarta Selatan karna belum menyerahkan Tanah Perkara kepada Penggugat dan dalam hal ini Tuan Rachmat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi ) yang sangat merugikan para penggugat

Bukti-bukti surat dalam gugatan intervensi:

1. Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Wajib Pajak Asebih bin Saih
2. Surat Ketetapan Pajak Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1977;
3. Surat Ketetapan Pajak Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1978;

4. Surat Keputusan Pajak Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1979;
5. Surat Keputusan Pajak Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1980;
6. Surat Keputusan Pajak Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1981;
7. Surat Keputusan Pajak Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1982;
8. Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 26 Juli 2017, yang dicetak di Kelurahan Pancoran Mas dengan nomor 593.7/15-Pem tanggal 26 Juli 2017;
9. Tanda Bukti Laporan nomor TBL/3014/VI/2018/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 04 Juni 2018 atas nama pelapor Adik Ardi;
10. Surat Keterangan Nomor 474.3/566/018/04/X/2018 atas nama Adik Ardi yang dikeluarkan oleh ketua RT.004 RW.018, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Tanggal 05 Oktober 2018;
11. Surat Keputusan Kematian No. 474.3/007.0-Pem/PM/X/2018
12. Tanda Bukti Laporan Nomor TBL/5508/X/2018/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 12 Oktober 2018;

Berdasarkan pemikiran yang telah dikemukakan sebelumnya penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian dan menulisnya dalam skripsi yang berjudul **KEWAJIBAN PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM HAL PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 K/Pdt/2020)**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah penulis uraikan, maka dapat dijelaskan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian kepemilikan tanah?
2. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim MA dalam putusan Nomor 782 K/Pdt/2020 terkait dengan kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian kepemilikan tanah?
3. Bagaimana pandangan Islam tentang kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas, penulis dapat merumuskan tujuan penelitian yang akan dikaji yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis kewajiban pemilik hak atas tanah dalam pembuktian hak atas tanah.
- b. Untuk menganalisis pertimbangan Majelis Hakim MA dalam putusan Nomor 782 K/Pdt/2020 terkait dengan kewajiban hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah.
- c. Untuk menganalisis Bagaimana pandangan islam tentang kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah.

### **2. Manfaat Penelitian**

#### **1) Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tambahan kepada para akademis mahasiswa, serta masyarakat pada umumnya, terkait dengan kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah

#### **2) Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan terhadap penegak hukum dan masyarakat dalam menyelesaikan hukum khususnya mengenai kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah.

## **D. Kerangka Konseptual**

Sengketa tanah disebabkan karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan persepsi antara orang perorangan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan dan status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu. Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan

melalui musyawarah atau melalui Pengadilan.<sup>7</sup> Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat.

Untuk mempertanahan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan.

Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak merasa dirugikan dapat membawa sengketa tersebut ke pengadilan untuk penyelesaian sengketa. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum agar hukum berjalan sebagaimana mestinya.

Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Dilihat dari cara penyelesaiannya maka sengketa itu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penyelesaian melalui jalur non negotiation, consilitation, mediation, arbitan dan litigasi.<sup>8</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum Normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>9</sup>

### **2. Jenis Data**

dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder, Data sekunder adalah data yang didapatkan dari bahan pustaka berupa buku-buku

---

<sup>7</sup> Sarjita, 2005, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, hal. 8.

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 9.

<sup>9</sup> Seorjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Universitas Jakarta, 1984), hal.12.

dan segala peraturan perundang-undangan atau dokumentasi.<sup>10</sup> Yang terdiri dari :

A. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian skripsi ini, utamanya yang mengatur perlindungan konsumen.

-UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

-Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1967 Tentang Pendaftaran Tanah

-Pasal 163 HIR Tentang Pembuktian Hak

B. Bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum atau teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya yang memberikan penjelasan bagi bahan hukum primer.

C. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Yang biasanya diperoleh dari kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, ensiklopedia, dan sebagainya.

### **3. Alat Pengumpul Data**

Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan melalui studi dokumen atau bahan pustaka. Sedangkan studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan data tertulis.<sup>11</sup>

### **4. Analisa Data**

Dalam Analisis Penelitian ini menggunakan metode deksriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan dengan mudah, lalu data dianalisis secara kualitatif untuk menarik sebuah kesimpulan yang dapat disajikan dalam tulisan yang utuh.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Soejono Soekanto dan Sri Madmuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cet. 17, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) Hal. 12.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, cet.3. (Jakarta UI-press,2014), hal.21.

<sup>12</sup> Bambang Waluyo, Penelitian Hukum dalam praktek, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hal. 27.



## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam penyusunan dan menguraikan skripsi ini agar lebih terarah dan lengkap, maka sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar ialah:

### **- BAB I Pendahuluan**

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka konseptual dan sistematika penulisan

### **- BAB II Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini membahas tentang tinjauan umum mengenai kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah

### **- BAB III Pembahasan Ilmu**

Penulis akan menguraikan pembahasan mengenai masalah sebagaimana tercantum pada Bab I, yakni tentang kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah

### **- BAB IV Pembahasan Agama**

Bab ini membahas tentang pandangan Agama Islam mengenai kewajiban pemilik hak atas tanah dalam hal pembuktian hak atas tanah?

### **- BAB V Penutup**

Berisikan kesimpulan dan saran serta bagaimanakah solusi mengenai dari pembahasan rumusan masalah.