

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik dari segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan benda tidak bergerak atau benda tetap, maka dalam melakukan suatu tindakan hukum terhadap tanah harus didahului dengan perjanjian jual beli tanah. Pada jual beli tanah hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>1</sup> Jadi jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>2</sup>

Pada umumnya setelah beralihnya hak atas tanah itu maka harus dibuatkan suatu akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah. Akta jual beli

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press. 1986, hal 13.

<sup>2</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1457

merupakan pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang sudah ditentukan. Sertifikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertifikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah itu adalah tidak benar.<sup>3</sup>

Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukanlah satu-satunya alat bukti hak atas tanah, sebab hak atas tanah masih dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya kuitansi jual beli, saksi-saksi. Bedanya adalah bahwa sertifikat hak atas tanah ditetapkan oleh peraturan perundangan sebagai alat bukti yang kuat, ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka sertifikat tersebut harus dianggap benar. Sedangkan alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti awal dan harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

Dengan demikian kepemilikan suatu tanah secara hukum dianggap tidak kuat atau sah apabila tidak memiliki surat tanda bukti yang otentik

---

<sup>3</sup> Bachtiar Effendie, *pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya*, Bandung: alumni, 1993, hal 25.

berupa sertifikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 sub 20 PP No 24 Tahun 1997 bahwa:

“Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2c) UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat sebagai bukti yang benar, tetapi kalau ditunjukkan alat bukti lain, seperti akta jual beli tanah, maka diperlukan pula bukti-bukti yang lain, misalnya saksi-saksi, kuitansi-kuitansi. Oleh karena itu sertifikat hak atas tanah merupakan akta otentik, yaitu suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.<sup>4</sup> Jadi akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya

Sertifikat hak atas tanah mempunyai bukti yang kuat apabila keberadaan sertifikat tersebut harus sesuai dengan keadaan tanah, bahwa antara sertifikat dan tanah harus ada kecocokan baik batas-batasnya, letaknya, ataupun luas tanahnya harus tercantum dalam sertifikat tersebut. Jika sertifikat hak atas tanah dan keadaan tanah tidak ada kesesuaian maka sewaktu-waktu akan menimbulkan sengketa hak. Sengketa hak ini dapat dijadikan dasar atau dapat melahirkan suatu gugatan tentang keabsahan dari sertifikat tersebut.

Sengketa hak itu adalah cacat hukum dalam sertifikat hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perjanjian jual beli tanah yang mana dalam

---

<sup>4</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1868.

perjanjian tersebut ditemukan suatu itikad yang tidak baik atau adanya penipuan atau sengketa hak itu terjadi karena alasan hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif. sehingga dalam hal ini tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian maka perjanjian jual beli tanah tersebut harus dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Dengan dibatalkan perjanjian jual beli tanah, maka kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tersebut harus pula dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran. Hal tersebut harus dibuktikan melalui Pengadilan Negeri bahwa sertifikat tersebut adalah cacat hukum. Pengadilan Negeri akan menilai sejauh manakah kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Pasal 137 HIR/pasal 163 Rbg telah memberikan kemungkinan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk saling dapat meminta supaya diserahkan kepada hakim surat-surat yang digunakan sebagai alat bukti agar pihak lawan dapat mengetahui tentang isinya. Surat-surat yang diminta pihak-pihak itu hanyalah surat-surat yang ada hubungannya dengan persengketaan yang sedang diperiksa yaitu untuk membuktikan suatu peristiwa, misalnya sengketa pemilikan tanah, para pihak akan menyerahkan tanda bukti hak masing-masing baik yang berupa surat bukti sertifikat tanah atau surat bukti zegel tanah (jika tanahnya belum didaftarkan) guna menguatkan dalil-dalil gugatannya atau dalil bantahan masing-masing pihak. Hakimlah yang memberikan penilaian berdasarkan pemeriksaan yang teliti ditambah dengan

bukti-bukti lain, antara lain keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti lainnya menurut hukum pembuktian.<sup>5</sup>

Hakim akan mempertimbangkan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah tersebut agar dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat dalam persidangan di Pengadilan Negeri. Kekuatan pembuktian tersebut meliputi tiga segi, yaitu:<sup>6</sup>

1. Kekuatan Pembuktian Luar.

Adalah pembuktian tidak saja antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

2. Kekuatan Pembuktian Formal.

Adalah pembuktian antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi atau kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dibuat oleh PPAT atau pihak-pihak yang menghadap.

3. Kekuatan Pembuktian Material.

Adalah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya

---

<sup>5</sup> Bachtiar Effendie, *Op Cit*, hal 75.

<sup>6</sup> Subekti, *hukum acara perdata*, Bandung: Bina cipta, 1989, hal 93.

Untuk mengetahui sejauh manakah kekuatan hukum suatu sertifikat tanah, maka dalam pasal 19 ayat 1 UUPA yang menjamin kepastian hukum tentang pendaftaran. Ini untuk menghindari terjadinya penerbitan sertifikat tanah bukan kepada orang yang berhak (bukan pemilik). Oleh karena itu pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif. Sistem negatif disini mengandung arti bahwa segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya dimuka sidang Pengadilan Negeri. Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA menegaskan bahwa surat-surat tanda bukti hak yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam hubungannya dengan sistem negatif berarti *tidak mutlak*, ini mengandung arti bahwa sertifikat tanah tersebut masih dapat digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas antara lain zegel tanah (surat bukti jual beli tanah adat).<sup>7</sup>

Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 18 september 1975 Nomer 459 K/ Sip / 1975 menegaskan bahwa:

“mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini)”.

---

<sup>7</sup> Bachtiar Effendie. *Op Cit*, hal 76

Oleh karena itu sertifikat hak atas tanah bukanlah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan dan harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan Hakim dalam kasus ini akan mencari alat bukti lain yang menjadi dasar atas penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan ketentuan tentang pembuktian suatu peristiwa menurut Hukum Acara Perdata.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis terdorong untuk mengadakan penelitian dengan judul **“KEKUATAN MENGIKATNYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TERHADAP PERKARA JUAL BELI TANAH”**. (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)

## **B. Perumusan Masalah**

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan-permasalahan yang diteliti dan untuk mempermudah agar lebih terarah dan mendalam sesuai sasaran yang ditentukan, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan mengikatnya sertifikat dalam pembuktian hak atas tanah terhadap perkara jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian sertifikat hak atas tanah apabila masih dibantah oleh pihak lawan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Bagi Ilmu Pengetahuan.

Dengan adanya penulisan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan sumbangan dan masukan guna mengembangkan hukum khususnya hukum perdata.

2. Bagi Masyarakat.

Dengan adanya penulisan skripsi ini, penulis berharap dapat membantu memecahkan masalah yang sedang dihadapi atau mungkin akan dihadapi.

3. Bagi Penulis.

Untuk dapat mengetahui sejauh mana kekuatan mengikatnya sertifikat hak atas tanah terhadap perkara jual beli tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memberi manfaat baik bagi penulis sendiri maupun orang lain, manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memberikan gambaran dan informasi yang nyata tentang kekuatan mengikatnya sertifikat hak atas tanah terhadap perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri, sehingga bermanfaat bagi semua pihak.
2. Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan guna mengembangkan ilmu khususnya dan hukum perdata.

#### **E. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### A. Metode pendekatan.

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Sosiologis, bahwasannya penulisan skripsi ini mengenai kekuatan mengikatnya sertifikat hak atas tanah terhadap perkara jual beli tanah didasarkan pada peraturan hukum positif dan dilihat pada prakteknya dengan gejala-gejala dimasyarakat.

#### B. Jenis penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang seteliti mungkin mengenai kekuatan mengikatnya sertifikat hak atas tanah secara sistematis dan menyeluruh.

#### C. Sumber data.

Dalam hal ini penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui:

##### 1. Penelitian Kepustakaan.

Merupakan penelitian pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan hukum. Dalam penelitian kepustakaan dikelompokkan menjadi tiga bahan yaitu:

##### a. Bahan hukum primer.

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

1. KUH Perdata (BW).

2. HIR.

3. Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5. Yurisprudensi.

b. Bahan hukum sekunder.

Bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami bahan hukum primer yaitu:

1. Hasil karya ilmiah para sarjana.

2. Hasil-hasil penelitian.

c. Bahan hukum tersier.

Bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti:

1. Kamus hukum.

2. Kamus bahasa Indonesia.

2. Penelitian Lapangan.

a. Lokasi Penelitian.

Penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta.

b. Subyek Penelitian.

Yaitu hakim yang pernah menangani perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta.

D. Metode pengumpulan data.

1. Studi kepustakaan.

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari bahan tertulis berupa buku-buku, artikel-artikel, dan peraturan-peraturan tertulis yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 2. Studi lapangan.

Yaitu suatu penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan, yang dilakukan secara langsung terhadap obyek penelitian dengan cara:

### a. Pengamatan (*Observasi*)

Adalah merupakan salah satu cara pengumpulan data melalui pengamatan dari peristiwa dan kejadian yang benar-benar ada dalam kenyataan. Pengamatan ini oleh penulis dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga dengan metode ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lebih terperinci dan mendalam tentang apa yang tercakup dalam pokok permasalahan penelitian ini.

### b. Wawancara (*Interview*)

Yaitu wawancara yang akan dilakukan penulis dengan cara tanya jawab langsung atau tatap muka guna memperoleh keterangan secara lisan maupun tulisan dengan pihak yang bersangkutan yaitu hakim dan panitera.

## 3. Pengambilan sampel.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode non random sampling, artinya tidak semua unsur dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel. Sampel yang

digunakan adalah hakim dan panitera, karena dalam hal ini hakim dianggap kompeten terhadap kasus sertifikat hak atas tanah.

#### E. Metode analisa data.

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode analisa data kualitatif. Karena data-data yang diperoleh bersumber pada peraturan-peraturan hukum, yurisprudensi dan bahan bacaan yang ada hubungannya dengan sertifikat hak atas tanah dan dipadukan dengan pendapat para responden secara tertulis atau lisan di lapangan. Kemudian dicari pemecahannya dan akhirnya dapat dibuat kesimpulan dari data yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum yang berkaitan dengan masalah sertifikat hak atas tanah.

#### F. Sistematika Skripsi

Didalam penulisan skripsi ini perlu adanya sistematika penulisan. Skripsi ini terbagi dalam empat bab yang disusun secara sistematika, didalam tiap-tiap bab memuat pembahasan yang berbeda-beda tetapi merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan. Secara lengkap penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I                      PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah.
- B. Perumusan Masalah.
- C. Tujuan Penelitian.
- D. Manfaat Penelitian.

E. Metodologi Penelitian.

F. Sistematika Skripsi.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah.

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.
2. Tujuan Sertifikat Hak Atas Tanah.
3. Kegunaan Sertifikat Hak Atas Tanah.
4. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia.

B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.

1. Pengertian Jual Beli Tanah.
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah.
3. Obyek Jual Beli.
4. Perjanjian Jual Beli Tanah.
5. Hak-hak Penjual dan Pembeli.
6. Kewajiban-kewajiban Penjual dan Pembeli.
7. Peralihan Hak Atas Tanah Atas Jual Beli Tanah.
8. Hubungan Antara Kekuatan Mengikatnya Sertifikat Hak Atas Tanah Dengan Perkara Jual Beli Tanah.

C. Tinjauan Tentang Pemeriksaan Di Pengadilan Negeri.

1. Penyusunan Surat Gugatan.
2. Pengajuan Surat Gugatan.
3. Pemanggilan Para Pihak.
4. Pemeriksaan Perkara.

5. Pembuktian.

6. Putusan.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. HASIL PENELITIAN**

1. Kekuatan Mengikatnya Sertifikat Dalam Pembuktian Hak Atas Tanah Terhadap Perkara Jual Beli Tanah.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Apabila Masih Dibantah Oleh Pihak Lawan.

#### **B. PEMBAHASAN**

1. Kekuatan Mengikatnya Sertifikat Dalam Pembuktian Hak Atas Tanah Terhadap Perkara Jual Beli Tanah.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Apabila Masih Dibantah Oleh Pihak Lawan.

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.

B. Saran-saran.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**