

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sebuah komponen penting dalam kehidupan umat manusia, dimana tanah menjadi tempat untuk keberlangsungan hidup umat manusia, peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai elemen vital yang mendukung berbagai aspek kehidupan, seperti ekonomi, sosial, politik, dan budaya. Tanah menjadi faktor penentu dalam pembangunan kemajuan suatu negara, karena melalui pengelolaan yang baik, tanah dapat digunakan untuk berbagai keperluan, mulai dari pertanian, pembangunan infrastruktur, hingga pemukiman. Dalam konteks ekonomi, tanah merupakan sumber daya yang sangat bernilai, baik untuk aktivitas pertanian, industri, maupun sektor lainnya yang bergantung pada lahan. Di sisi sosial dan budaya, tanah berperan penting dalam membentuk komunitas dan pola hidup masyarakat. Tanpa tanah yang cukup, keberlangsungan kehidupan manusia dan perkembangan masyarakat akan terhambat.¹

Namun, dalam kenyataannya, jumlah dan luas tanah yang tersedia terbatas. Sementara itu, pertumbuhan jumlah penduduk semakin meningkat dengan pesat seiring berjalannya waktu. Peningkatan jumlah penduduk yang cepat menyebabkan kebutuhan akan lahan semakin besar, baik untuk tempat tinggal, pertanian, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang efisien dan tepat

¹ Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

sangat diperlukan agar tanah yang ada dapat digunakan secara optimal dan adil. Salah satu cara untuk memastikan penggunaan tanah yang tepat adalah dengan adanya sertifikasi tanah, yang menjadi sarana penting dalam mengatur dan mengelola tanah.²

Sertifikasi tanah tidak hanya memberikan bukti kepemilikan yang sah, tetapi juga menjamin kepastian hukum atas hak tanah tersebut. Tanpa sertifikat, status kepemilikan tanah bisa menjadi tidak jelas dan rentan terhadap klaim atau sengketa dari pihak lain. Hal ini bisa menimbulkan masalah hukum yang merugikan pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, pemilik memiliki hak yang diakui secara resmi oleh negara, yang memberikan perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya. Sertifikat tanah juga mempermudah dalam hal transaksi pertanahan, seperti jual beli, hibah, atau warisan, karena sertifikat ini menjadi bukti yang sah dan diakui oleh pihak berwenang.³

Mengingat betapa pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, hubungan antara manusia dan tanah harus dilindungi dengan kekuatan hukum yang kuat. Tanah bukan hanya sekadar aset fisik, tetapi juga berkaitan dengan hak-hak hukum yang harus diakui dan dilindungi oleh negara. Untuk itu, setiap pemilik tanah perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki. Pendaftaran tanah ini akan menghasilkan sertifikat tanah yang menjadi bukti sah kepemilikan dan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, pemilik tanah akan mendapatkan perlindungan hukum dan

² Maria S.W. Sumardjono, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

³ Nathania, N. R., Ismail, Z. A. Z., & Ulum, M. R. (2024). Solusi Mengatasi Krisis Tanah Dan Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. *Management, Economics, Trade, and Accounting Journal (META-JOURNAL)*, 2(2), 45-52.

kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, yang pada gilirannya mendukung kestabilan sosial, ekonomi, dan pembangunan negara secara keseluruhan.⁴

Pentingnya pendaftaran tanah dan sertifikasinya semakin jelas ketika melihat perkembangan jumlah penduduk yang terus meningkat, sementara luas tanah yang tersedia tetap terbatas. Dalam situasi seperti ini, pendaftaran tanah menjadi langkah penting untuk menghindari sengketa dan memastikan bahwa setiap individu atau entitas yang memiliki tanah dapat membuktikan haknya dengan sah. Dengan pendaftaran yang dilakukan secara tertib dan terorganisir, negara dapat mengelola pertanahan dengan lebih efisien dan memastikan bahwa setiap warga negara memperoleh hak yang setara atas tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah bukan hanya sebuah kewajiban, tetapi juga investasi bagi masa depan yang lebih teratur dan aman dalam hal pengelolaan tanah.⁵

Berkaitan dengan itu maka hukum di negara Indonesia mewajibkan adanya pendaftaran hak milik bagi setiap warganya yang memiliki tanah. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah terhadap kepemilikan atas tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria didalam pasal 19 yang menyatakan :

- 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 pembuktian yang kuat.

⁴ Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. (2021). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni.

⁵ Adrian Sutedi, S. H. 2023. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, data fisik tanah merupakan salah satu komponen utama yang harus dikumpulkan dan diolah secara sistematis dan akurat. Untuk memperoleh data fisik tersebut, perlu dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang-bidang tanah. Kegiatan ini mencakup sejumlah tahapan teknis yang menjadi dasar dalam proses administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran ini dilakukan berdasarkan hasil penunjukan pemilik tanah dan disertai berita acara yang ditandatangani oleh pihak terkait. Dalam kondisi tidak tercapainya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemilik tanah, pengukuran tetap dilaksanakan berdasarkan batas nyata di lapangan dan dianggap sebagai pengukuran sementara sampai ada penyelesaian melalui musyawarah atau keputusan pengadilan. Setelah pengukuran selesai, hasilnya dituangkan ke dalam surat ukur, yang menjadi dokumen resmi dan sah mengenai data fisik bidang tanah. Data-data ini kemudian dimasukkan ke dalam sistem pendaftaran tanah dan menjadi dasar untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, akurasi dan ketelitian dalam tahap pengukuran dan pemetaan ini sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa di kemudian hari.

Dengan terpenuhinya tahapan-tahapan tersebut Sahnya suatu sertifikat tanah dilihat dari aspek-aspek hukum di atas. Tujuan utama dari pendaftaran ini adalah untuk mencatatkan secara resmi kepemilikan dan hak-hak atas tanah, sehingga memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tersebut.

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang mencakup tiga hal penting menurut UUPA:

- 1) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak tersebut
- 3) Pemberian surat bukti hak atas tanah yang sah, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat untuk kepemilikan atau hak atas tanah tersebut.

Proses pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah menjadi sarana penting untuk memberikan jaminan kepastian hukum terkait status hak atas tanah, sehingga perekonomian dan pembangunan dapat berjalan dengan lebih stabil. Prosedur pendaftaran hak milik atas tanah yang pertama kali dilaksanakan berfokus pada tanah yang belum terdaftar sebelumnya. Pendaftaran dilakukan dengan mengidentifikasi tanah berdasarkan satuan-satuan bidang yang disebut persil atau parsel. Parsil ini merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki batas-batas yang jelas dan diukur dengan tepat, biasanya dalam satuan meter persegi. Pendaftaran ini bertujuan untuk memastikan setiap tanah yang ada terdaftar dengan jelas dan sah, memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sah tanah yang terdaftar.⁶

⁶ Rahmat Ramadhani, 2021. *“Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”* .

Dalam proses pendaftaran tanah, pemerintah menggunakan sistem publikasi negatif, seperti yang diatur dalam Pasal 32 UUPA. Sistem ini memastikan bahwa setelah sertifikat tanah diterbitkan atas nama seseorang atau badan hukum, tanah tersebut tidak dapat digugat atau diklaim oleh pihak lain dalam jangka waktu lima tahun. Jika dalam periode tersebut tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan mengenai penguasaan hak atas tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, maka status kepemilikan tanah tersebut dianggap sah dan dilindungi oleh hukum. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk mencatatkan hak atas tanah, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang terdaftar.

Pentingnya melakukan pensertifikatan tanah dan atau membalik nama tanahnya atas nama pemilik sertifikat agar masyarakat terhindar dari permasalahan hukum atau meminimalisir resiko dikemudian hari. Maka dari itu setiap warga negara Indonesia diwajibkan mendaftarkan tanah miliknya atau melakukan pensertifikatan tanah dengan mematuhi peraturan yang berlaku. Namun dalam perjalanannya masih terdapat begitu banyak masalah dan kendala yang terjadi di lingkungan masyarakat yang menyulitkan masyarakat untuk melakukan pensertifikatan tanah, seperti kepemilikan sertifikat tanah ganda yang sering terjadi karena data base Badan Pertanahan Nasional yang tidak valid, tumpang tindih sertifikat tanah yang biasa terjadi pada tanah kosong atau tanah yang belum dibangun dimana pemohon sengaja menunjukan letak dan batas tanah yang salah atau surat bukti hak yang tidak benar, serta masalah pembatalan sertifikat tanah karena berbagai alasan seperti, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan aturan,

kesalahan subyek dan obyek hak, kesalahan perhitungan luas dan data yuridis dan data fisik yang tidak benar.⁷

Berkaitan dengan masalah-masalah diatas, terdapat masalah yang terjadi di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara dimana terdapat sebidang tanah leluhur Tfaitob seluas 1.175m² milik keluarga Bapak Nikolaus Hausufa yang penerbitan sertifikat tanah tersebut dilakukan dengan mengesampingkan peraturan perundang undangan yang berlaku, dimana tanah dan rumah milik Bapak Nikolaus Hausufa (Keluarga Tfaitob asli) diterbitkan sertifikat tanah oleh Bapak Matias Opat pada Tanggal 7 Bulan Maret Tahun 1991 tanpa sepengetahuan Bapak Nikolaus Hausufa dan tanpa adanya pengukuran resmi dari Badan Pertanahan Daerah Kabupaten Timor Tengah Utara.

Tanah seluas 1.175m² dari mulanya ditempati turun temurun oleh Ibu dari Bapak Nikolaus Hausufa sejak Tahun 1934 yang kemudian diturunkan kepada Bapak Nikolaus Hausufa yang merupakan anak kandung Keluarga Tfaitob. Keluarga Tfaitob memiliki anak pelihara bernama Bapak Andreas Fatu yang secara hukum bukan merupakan ahli waris tanah tersebut, dan tanah tersebut tidak pernah diwariskan kepada Bapak Andreas Fatu. Berawal pada tahun 1990 Bapak Andreas Fatu (anak pelihara keluarga Tfaitob) meminjam seekor babi pada Bapak Matias Opat, dengan perjanjian hutang babi tersebut diganti dengan sapi. Namun dalam perjalanannya hutang tersebut tidak bisa dilunasi oleh Bapak Andreas Fatu. Maka dengan diam-diam tanpa sepengetahuan Bapak Nikolaus Hausufa, Bapak Andreas

⁷ Masriani, Yulies Tiena. 2022. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5.2 : 539-552.

Fatu menunjuk tanah adat seluas 1.175m² dengan bangunan di atasnya milik bapak Nikolaus Hausufa sebagai ganti hutang babi bayar sapi tersebut kepada bapak Matias Opat. Dan pada Tahun 1991 Bapak Matias Opat menerbitkan sertifikat tanah milik Bapak Nikolaus Hausufa seluas 1.175m² dengan bangunan di atasnya dengan beratasnamakan Bapak Matias Opat. Maka dari itu munculah perselisihan antara Bapak Nikolaus Hausufa dengan Bapak Matias Opat. Dan selama puluhan tahun masalah tersebut sudah beberap kali dilakukan negosiasi dan mediasi oleh aparat desa setempat namun sampai sekarang masalah tersebut belum terselesaikan.

Sebagaimana diketahui penerbitan sertifikat tanah tanpa adanya pengukuran mengakibatkan permasalahan hukum yang kompleks. Hal ini dapat berdampak bagi para pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Sertifikat yang valid seharusnya secara jelas dan pasti menunjukkan siapa (subjek) pemegang hak atas bidang tanah yang mana (objek). Akibatnya, subjek hak tidak mendapatkan kepastian mengenai secara fisik tanah mana yang sebenarnya menjadi haknya. Tanpa definisi fisik yang pasti dari tanah yang dimilikinya, subjek hak dapat mengalami berbagai kesulitan dan kerugian.

Masalah penerbitan sertifikat tanpa pengukuran juga berkaitan erat dengan tanggung jawab pejabat pertanahan dan potensi penyalahgunaan wewenang. Apabila tidak diatur dan diawasi secara ketat, hal ini berpotensi merugikan pemilik tanah yang sah dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih dalam mengenai akibat-akibat hukum apa saja yang timbul dari praktik ini, baik itu kepastian hak atas tanah

bagi subjek maupun objek dari tanah tersebut, maupun segi keabsahan sertifikat dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan. Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan kajian akademik melalui penelitian, dengan judul : **AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA PENGUKURAN (Studi Kasus Di Desa Nian Kecamatan Miomafo Tengah Kabupaten Timor Tengah Utara).**

1.2 RUMUSAN MASALAH

Apa akibat hukum jika sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan tanpa adanya proses pengukuran tanah?

1.3 TUJUAN

Untuk mengetahui akibat hukum jika sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan tanpa adanya proses pengukuran tanah.

1.4 MANFAAT

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum agraria.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam dan memudahkan pembelajaran mengenai prosedur-prosedur yang harus diikuti dalam mengurus penerbitan sertifikat tanah yang disahkan oleh Badan Pertanahan, serta untuk

meningkatkan kesadaran masyarakat umum akan pentingnya pengetahuan dan pemahaman prosedur penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan peraturan hukum yang sah, dan juga untuk memahami potensi konsekuensi jika prosedur tersebut dilakukan tanpa izin hukum yang tepat.