

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Setiap negara memiliki ciri khas tersendiri. Begitu pula dengan Indonesia yang memiliki ciri khas sebagai negara maritim dan bercorak agraris. Negara Indonesia terdiri dari banyak pulau sehingga juga dikenal sebagai negara kepulauan. Namun dari begitu banyaknya julukan yang diberikan, hanya negara agrarislah yang benar-benar terpatri dalam benak masyarakat Indonesia. Dengan kondisi tanahnya yang begitu subur, Indonesia berupaya untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu upaya yang ingin dicapai dalam rangka mewujudkan masyarakat adil makmur tersebut diperlukan adanya kebijakan nasional dibidang pertanahan, sebab tanah adalah hal yang paling mendasar dalam kehidupan seorang manusia. Salah satunya adalah dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang sesuai dengan Pasal 19, UU No. 5/1960, tentang Pokok-Pokok Agraria jo. PP No. 10/1961, tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diubah dengan PP No. 24/2007. Hal ini menjadi tanggung jawab pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Hal tersebut sangatlah erat kaitannya dengan kepemilikan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang merupakan alat bukti sehingga mampu menerangkan subyek dan obyek hak atas tanah serta dapat dipergunakan untuk mempertahankan kepemilikan dari upaya negatif pihak ketiga. Mengenai kekuatan

pembuktian sertifikat secara tegas tertuang dalam PP No. 24/2007, Pasal 32, yang menyatakan:

“sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Pernyataan ini sebagai konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yang menggunakan sistem negatif, yang berarti bahwa negara tidak menjamin kebenaran data yang ada dalam sertifikat. Tetapi meskipun demikian, sesuai yang dinyatakan dalam penjelasan PP No.24/2007, sistem publikasi negatif yang dianut tidak secara murni karena dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dalam prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis untuk menyajikan data yang benar. Konsekuensi yang harus dilakukan untuk menghasilkan data yang benar tersebut adalah penerapan prinsip kehati-hatian oleh pihak yang memiliki kewenangan sebagai pelaksana pendaftaran tanah agar tidak terjadi kesalahan, kekeliruan, ataupun pemalsuan data-data yang mengakibatkan adanya data yang tidak benar pada setiap pendaftaran tanah. Pihak yang diberi kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan nasional yang pelaksanaannya didelegasikan pada kantor Pertanahan Kabupaten/atau Kota.

Selanjutnya Maria juga mengatakan, pendaftaran tanah dilaksanakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka dengan tujuan

agar pendaftaran tanah tidak hanya kuantitas, namun juga kualitas yang berbentuk jaminan hukum berupa kepastian sebagai penguat fungsi alat bukti bagi pemegangnya. Persoalan hukum dapat terjadi bila kemudian hari terjadi sertifikat ganda, asli namun palsu, dan sertifikat palsu, yang tentu saja merugikan pihak yang memiliki hubungan hukum maupun yang akan melakukan hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Kenyataan diatas kemudian memunculkan pertanyaan terkait kinerja aparat birokrasi penyelenggara pendaftaran tanah serta mempertanyakan prinsip kehati-hatian dari penerbitan sertifikat. Pertanyaan ini juga dipicu dengan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/2007, yang menyatakan bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah penerbitan sertifikat maka pihak yang memiliki tanah akan kehilangan hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan atas penerbitan sertifikat atau dengan kata lain pemilik yang sebenarnya dapat saja kehilangan hak milik atas tanahnya sendiri. Hal inilah yang mendasari penulis memilih judul penelitian; **“Penerapan Asas Kehati-Hatian dalam Penerbitan Akta Tanah oleh BPN Kota Metro”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Hal apakah yang memungkinkan terbitkan akta tanah ganda pada BPN Kota Metro?

2. Apakah akta tanah yang diterbitkan oleh BPN Kota Metro mampu untuk menjadi alat bukti yang kuat dan menjamin kepastian hukum pemilik tanah yang sebenarnya?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

- a). Untuk mengetahui segala kemungkinan munculnya penerbitan akta tanah ganda pada wilayah Kantor Pertanahan Kota Metro.
- b). Untuk mengetahui kekuatan hukum serta kepastian hukum bagi pemilik akta tanah.

#### 2. Kegunaan Penelitian

- a). Kegunaan Teoritis; penelitian ini diharapkan dapat menambah kekayaan keilmuan bidang hukum khususnya bidang hukum agraria dengan kekhususan pertanahan.
- b). Kegunaan Praktis; penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pihak terkait dalam menentukan kebijakan penerbitan akta tanah khususnya di wilayah Kota Metro.

### **D. Kerangka Teori dan Konseptual**

#### a). Kerangka Teori

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan

rakyat, dalam rangka member jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>1</sup>

#### b).Kerangka Konseptual

1. Tanah adalah “land” permukaan bumi, tetapi diperluas lagi hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi dibawah dan diatas udara ruang angkasanya.
2. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakuakn oleh negara secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keteranganatau data tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.
3. Sertifikat tanah adalah suatu bukti yang menandakan kepemilikan atas sebidang tanah. Pemilik tanah tersebut adalah mereka yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.
4. Asas kehati-hatian adalah adalah suatu asas yang mengedepankan sikap waspada pada diri seseorang atau badan usaha bahkan pemerintah dalam mengeluarkan suatu kebijakan maupun keputusan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Tujuan utama memaparkan rangkaian urutan penulisan adalah untuk memudahkan pemahaman terhadap maksud dari penulisan hukum atau disebut

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2002, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan, hlm.72.

dengan skripsi maka sistematika penulisan ini tertuang sebagai berikut:

## BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bagian yang menuat latar belakang masalah, rumusan masalah, yang dilanjutkan dengan tujuan serta manfaat penelitian. Pada bagian akhir BAB ini dituangkan mengenai kerangka teori dan kerangka konseptual sebagai acuan dalam membahas penelitian serta sistematika penulisan yang bertujuan memberikan penjelasan kepada pembaca mengenai judul yang termuat dalam sampul depan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan bagian yang menguraikan pengertian-pengertian dari seluruh dasar teori yang digunakan oleh penulis dalam penelitian. pada tinjauan pustaka ini juga tertuang seluruh peraturan perundang-undangan yang juga berperan dalam penulisan hukum ini sebagai acuan dalam mengkaji teori yang ada. Tujuan tinjauan pustaka ini adalah memunculkan teori pendukung terhadap rumusan masalah yang dimunculkan oleh penulis sehingga akan dihasilkan jawaban yang menuaskan pada akhir penelitian hukum ini.

## BAB III METODE PENELITIAN

Suatu cara atau dikenal dengan metode untuk menyelesaikan rumusan masalah yang telah dituangkan. Metode penelitian ini berfungsi menerangkan segala tahapan penelitian dalam mengungkap fakta dilapangan agar hasil yang dicapai dapat mendekati kebenaran yang ada. Pada BAB ini, dimuat tentang sifat penelitian, sumber dan jenis data, metode pengumpulan data serta analisis data.

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penulis telah menyelesaikan rangkaian penelitian dan mengujinya dengan teori yang ada. Pada bagian ini, penulis akan menjawab semua pertanyaan yang ada pada rumusan masalah. Jawaban terhadap pertanyaan tidak boleh melebihi jumlah pertanyaan dalam rumusan masalah. Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa hasil penelitian memiliki jumlah yang sama dengan jumlah rumusan masalah.

#### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini merupakan bagian yang berisi ringkasan dari seluruh uraian dan paparan pada BAB IV. Termasuk pula didalamnya berisi saran penulis guna kemajuan dan kebaikan segala hal yang telah diteliti. Saran dapat ditujukan kepada siapapun dan dimanapun.

#### DAFTAR PUSTAKA

Berisi seluruh bahan pustaka yang digunakan oleh peneliti, dapat berupa buku dan jurnal, bahkan dapat pula bahan lain yang didapat melalui internet. Penulis juga tidak boleh terlupa untuk mencantumkan peraturan perundang-undangan sebab ini adalah penelitian hukum.