

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai sumber daya alam yang bersifat tetap dan terbatas memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Tanah bukan hanya dipandang sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup, tetapi juga sebagai objek hak yang dilindungi secara hukum dan menjadi simbol kepastian serta stabilitas dalam hubungan keperdataan<sup>1</sup>. Oleh karena itu, pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam praktiknya, meskipun sistem pendaftaran tanah telah diatur secara komprehensif, sengketa pertanahan masih sering terjadi, khususnya yang berkaitan dengan penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak dan keberadaan sertifikat hak atas tanah yang saling tumpang tindih<sup>2</sup>.

Namun, dalam praktiknya, permasalahan pertanahan masih menjadi salah satu isu hukum yang kompleks dan sering menimbulkan sengketa. Salah satu bentuk permasalahan yang sering terjadi adalah penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak, baik melalui cara melawan hukum, pemalsuan dokumen, maupun

---

<sup>1</sup> Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

<sup>2</sup> Hastarini, A. (2022). Kedudukan Hukum Masyarakat Adat Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Jurnal Hukum Sasana*, 8(2).

pemanfaatan celah administratif dalam sistem pendaftaran tanah. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi merugikan pihak yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut, khususnya pemegang sertifikat hak atas tanah.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara melalui lembaga pertanahan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat tersebut pada prinsipnya merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dengan demikian, keberadaan sertifikat seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegangnya.

Akan tetapi, dalam praktik peradilan, tidak jarang ditemukan kasus di mana sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan justru dipersoalkan keabsahannya akibat adanya klaim dari pihak lain yang mengaku memiliki hak yang lebih kuat. Bahkan, dalam beberapa kasus, pihak yang menguasai tanah secara fisik bukanlah pihak yang secara hukum berhak, sehingga menimbulkan konflik antara penguasaan secara faktual (fisik) dan penguasaan secara yuridis (legal). Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemegang sertifikat, khususnya yang memperoleh haknya dengan itikad baik.

Salah satu permasalahan klasik dalam hukum pertanahan di Indonesia adalah munculnya sengketa akibat penguasaan fisik tanah oleh pihak yang tidak memiliki

dasar hak yang sah, meskipun di atas tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas nama pihak lain. Kondisi ini menimbulkan konflik antara kepemilikan yuridis dan penguasaan faktual, yang pada akhirnya bermuara pada sengketa perdata di pengadilan. Sertifikat hak atas tanah yang sejatinya dimaksudkan sebagai alat bukti terkuat atas kepemilikan tanah sering kali justru dipersoalkan keberlakuannya akibat klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Situasi ini menunjukkan bahwa sertifikat tidak selalu serta-merta memberikan perlindungan hukum yang efektif apabila dihadapkan pada praktik penguasaan tanpa hak dan lemahnya kepatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan<sup>3</sup>.

Permasalahan penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak semakin kompleks ketika dikaitkan dengan adanya sertifikat ganda atau sertifikat yang berasal dari satu persil yang sama<sup>4</sup>. Sertifikat ganda tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi juga menimbulkan kerugian bagi pemegang sertifikat yang memperoleh haknya dengan itikad baik dan melalui prosedur yang sah. Dalam konteks hukum pertanahan nasional, prinsip itikad baik memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat. Pemegang sertifikat yang memperoleh haknya secara sah, memenuhi persyaratan administratif, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum atas tanah tersebut seharusnya memperoleh perlindungan hukum yang maksimal dari negara.

---

<sup>3</sup> Arisaputra, M. I., & Sh, M. K. (2021). *Reforma Agraria Di Indonesia*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

<sup>4</sup> Shella, S. A., & Ramasari, R. D. (2022). Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021. *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 1-14.

Putusan Nomor 217/PDT/2021/PT KPG menjadi contoh konkret bagaimana pengadilan menilai dan menimbang sengketa penguasaan tanah yang melibatkan pihak-pihak yang masing-masing mengklaim hak atas objek tanah yang sama. Perkara ini berangkat dari adanya penguasaan dan sertifikasi tanah oleh pihak yang kemudian dinilai tidak memiliki dasar hukum yang sah, sehingga dinyatakan sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum. Pengadilan dalam putusan ini menegaskan bahwa penguasaan tanah yang tidak didasarkan pada hak yang sah, meskipun disertai dengan bukti administratif tertentu, tidak dapat dibenarkan apabila bertentangan dengan hak kepemilikan pihak lain yang lebih kuat dan sah secara hukum<sup>5</sup>.

Menarik untuk dicermati bahwa dalam putusan tersebut, hakim tidak hanya berfokus pada aspek formal kepemilikan berupa sertifikat, tetapi juga menilai asal-usul hak (alas hak), proses penerbitan sertifikat, serta prinsip kehati-hatian dan itikad baik dari para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tidak bersifat absolut, melainkan bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat yuridis dan substantif yang mendasari terbitnya sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertifikat hak milik harus dilihat sebagai alat bukti yang kuat namun tetap dapat diuji kebenarannya apabila terdapat indikasi cacat hukum atau pelanggaran hak pihak lain<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Permatasari, A. (2024). Tanggung Jawab Dan Perlindungan Negara Atas Hak-Hak Sosial Ekonomi Pengelolaan Sumber Daya Alam Menurut Undang-Undang Dasar 1945. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 272-289.

<sup>6</sup> Rosmidah, R., Hosen, M., & Sasmiar, S. (2023). Penataan Struktur Hukum Hak Atas Tanah Dalam Rangka Keadilan Dan Investasi. *Recital Review*, 5(2), 209-244.